COMMUNE DU LAVANDOU

DEPARTEMENT du VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. RÈGLEMENT

P.O.S. Approuvé par Délibération du Conseil Municipal.....19.09.2001

Révision générale du POS prescrite par Délibération du Conseil Municipal du..... .....13.05.2009

Révision générale du POS valant élaboration du PLU arrêtée par Délibération du Conseil Municipal du..... .....25.06.2012

Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du.....28.03.2013

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I Dispositions générales

TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- Lecture des dispositions générales

- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain

- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain. (planche des servitudes, Plan de Prévention des risques...)

NOMENCLATURE DES ARTICLES DU RÈGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4. Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9. Emprise au sol des constructions

Article 10. Hauteur maximale des constructions

Article 11. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13. Obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14. Coefficient d'occupation du sol

TITRE I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement fixe sur la totalité du territoire de la commune du Lavandou les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1- Sont et demeurent applicables au territoire communal, les législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol.

2- Toutefois, les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme, édictées par le Code de l'Urbanisme, à l'exception de certaines dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme) qui restent applicables.

3- Les dispositions prises aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, sont reportées sur les plans ci-joints, et leurs effets sont définis à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexée;

- les périmètres visés à l'article L.123-19 du Code de l'Urbanisme, concernant notamment :
  * les périmètres de restauration immobilière;
  * les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain;
  * les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

- le Code de la Construction et de l'Habitation;

- les droits des tiers en application du Code Civil;

- la protection des zones boisées en application du code forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence des Espaces Boisés Classés.

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

Le présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, s'applique, sauf pour la zone AU, aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements, et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R431-24 du Code de l'Urbanisme. Dans la zone AU, les régles édictés par le présent P.L.U. sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Article 3 : Les lotissements ayant maintenu leurs règles propres

Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 du Code de l'Urbanisme et suivants et R.442-22 du Code de l'Urbanisme et suivants.

La liste des lotissements ayant conservé leurs règles est la suivante:

- Lotissement Allex
- Lotissement Le Cap Nègre
- Lotissement Les Amphores
- Lotissement Les Collines de Saint Clair
- Lotissement Les Hauts de Saint Clair
- Lotissement Les Parcs de Saint Clair
- Lotissement La Croix des Iles
- Lotissement Le Clos d'Aiguebelle.

Conformément aux dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, un permis de construire déposé sur un terrain issu d'un lotissement ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de 5 ans suivants:
- la date de la non opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Article 4 : Division du territoire en zones

Le règlement définit les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Chacune de ces zones est délimitée et identifiée sur les documents graphiques.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

1. Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les :

Zone UA : correspondant au village et aux extensions urbaines immédiates et denses du village et du centre urbain de Cavalière
Elle comprend les secteurs :

- UAa du front de mer correspondant au vieux village
- UAb s'articulant autour de l'Avenue des Ilaires et du Boulevard des Commandos d'Afrique
- UAc du pôle urbain de Cavalière

Zone UB : correspondant aux extensions urbaines immédiates du centre-ville
Elle comprend les secteurs :

- UBa de l'éco-quartier du village et de l'éco quartier de la Baou.
- UBb situé autour du secteur des 4 Saisons et de l'ancienne gendarmerie.
- UBc situé dans le quartier de Cavalière
- UBd correspondant à la restructuration de la frange urbaine de la RD559 et d'une partie de l'avenue du Maréchal Juin et de l'arrière plage du centre ville.

Zone UC : correspondant aux pôles de centralité secondaire de Saint-Clair et de La Fossette
Zone UD : correspondant aux extensions urbaines récentes de type pavillonnaire. Elle comprend des secteurs UDa et UDb de densité moindre.
Zone UE : correspondant aux pôles d'équipements touristiques de bord de mer et des activités liées
Zone UF : correspondant aux espaces habités de faible densité
Zone UG : zone accueillant des structures d'habitation légères de loisirs et des campings
Zone UH : correspondant à la zone d'activités industrielles et artisanales de la Vieille et du Batailler.
Zone UP : correspondant à la zone portuaire et aux activités qui y sont liées

Zone UR : correspondant aux espaces dédiés à l'accueil de la maison de retraite de type EHPAD (Batailler)
Zone US : correspondant aux équipements sportifs de la plaine du Batailler
Zone UZ : correspondant aux Zones d'Aménagement Concertés de la plaine du Batailler dont les réglements sont maintenus.

2. La zone à urbaniser (AU) à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre III,

Elle correspond au périmètre dans lequel pourra s'inscrire un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement dans le quartier de Cavalière en respectant les prescriptions de l'orientation particulière d'aménagement annexées au présent P.L.U.
Ce hameau nouveau est prévu dans les dispositions du SCOT Provence Méditerrannée.

3. Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV :

Elles correspondent aux zones de la commune à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

4. Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V :

La zone 1N correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager. Elle comprend les secteurs :

- 1Nr correspondant aux espaces remarquables au sens de la loi littoral et tels que définis par le SCOT Provence Méditerrannée.
- 1Ne correspondant à des espaces de bord de mer affectés par l'érosion littorale et où des aménagements de préservation du cordon sableux et de lutte contre l'érosion sont envisagés. Dans cette zone, l'implantation des équipements de restauration liés à la pratique balnéaire est autorisée.

La zone 2N correspond à des espaces naturels à protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager dans lesquels des aménagements ou constructions sont limitativement autorisés.
Elle comprend les secteurs :

- 2Nj : correspondant à 3 secteurs de la commune réservés à la réalisation de Jardins pédagogiques et agricoles ou de loisirs.

Le premier dans le quartier de Saint Clair est destiné à la remise en culture biologique d'anciennes restanques de caractère.
Le second, à Cavalière, est destiné à la réalisation d'un Jardin sur les terrains du Conservatoire du Littoral.
Le troisième, dans le vieux village à proximité du port est destiné à la réalisation d'un jardin public.

- 2Nh : correspondant à des secteurs à caractère naturel dans lesquels existent des constructions diffuses. L'agrandissement des habitations existantes y est autorisé sous certaines limitations. Les constructions nouvelles y sont interdites.
- 2Ns : correspondant à 2 zones d'implantation potentielle de fermes photovoltaïques. Le premier secteur porte sur les terrains de l'ancienne carrière des Maurels, le second sur les parcours de l'ancien golf de Cavalière.
- 2Nsp: correspondant à des secteurs où existent des équipements publics et des équipements sportifs et de loisirs.

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R 123-11-d du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés au plan de zonage conformément à la légende.

6. Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont représentés au plan de zonage conformément à la légende.
7. Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Ils sont repérés au plan de zonage conformément à la légende.

Article 5 : Adaptations mineures

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 : Reconstruction des constructions

La reconstruction à l'identique de bâtiments est autorisée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme conformément à son article L.111-3.

Article 7 : Sites ou vestiges archéologiques

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au Code du Patrimoine.

Sur la commune 4 zones géographiques conduisent à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. Deux sont déterminées par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles et inscrites par l'arrêté préfectoral n° 83070-2003, le 5 novembre 2003 :

La zone n° 1 (Saint-Pons, La Baou, section BV partielle) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité.

La zone n° 2 (Pignoué, section D2 partielle) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité.

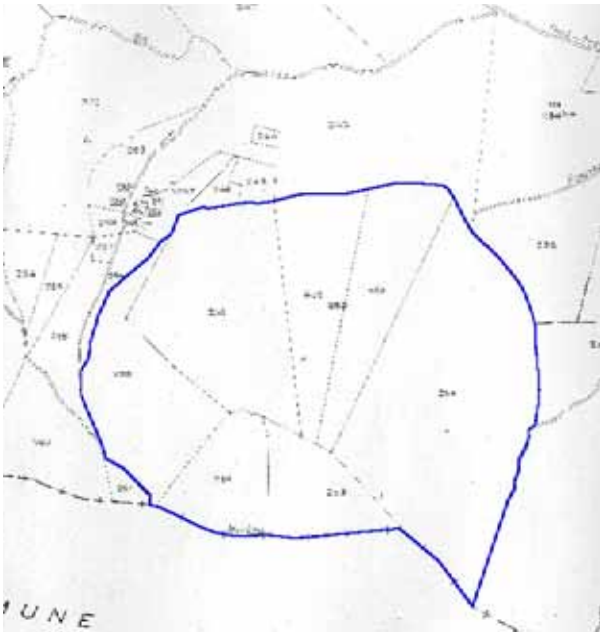
Dans les zones n° 1 et n° 2, tous les dossiers d'autorisation d'urbanisme, devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles), afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2002-89.

«Article 3
Dans la zone n° 2, sont soumis à déclaration préalable auprès des services de la Préfecture de région les travaux visés à l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme d'une superficie de 1 000 m^2 *et plus».*

Les 2 autres secteurs sont ceux du Dolmen de Pramousquier et de Quicule.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, titre III).

La zone n° 1 (Saint-Pons, section BV partiel)


La zone n° 2 (Pignoué, section D2 partiel)

Article 8 : Rappel des procédures

***Autorisations et déclarations préalables (L.421-1 à L.421-8 du Code de l'Urbanisme)**

Quiconque désire implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation doit, au préalable, obtenir la délivrance d'une autorisation ou d'une déclaration préalable sous réserve des dispositions des articles L.421-5 à L.421-8 du Code de l'Urbanisme.
L'article L.421.5 concerne les travaux et constructions exemptés d'autorisation et de déclaration préalable.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.
Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Par ailleurs en application de l'article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme, dans les parties de la commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, les divisions volontaires en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, sont soumises à déclaration préalable.
Cette disposition décidée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 Juillet 1987 est applicable dans les zones 1N et 2N identifiées au présent Plan Local d'Urbanisme.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, l'autorisation d'urbanisme, pour la modifier (travaux de rénovation et agrandissement), ne peut être accordée que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction, avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

*** Les démolitions**

Elles sont soumises au permis de démolir suivants les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421-29 en vertu de la délibération du conseil municipal.

*** Les coupes et abattages d'arbres (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Ils sont soumis à une autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

***Les défrichements (article L.311-3 du Code Forestier)**

Rappel : "Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.
La destruction accidentelle ou volontaire d'un boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre."

Le défrichement indirect : ce sont les faits assimilés au défrichement, notamment :
- la coupe à blanc étoc (au ras de la souche)
- l'exploitation abusive suivie de pacage et de la destruction du bois.

Ils sont soumis à autorisation.
Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits.

***Les clôtures**

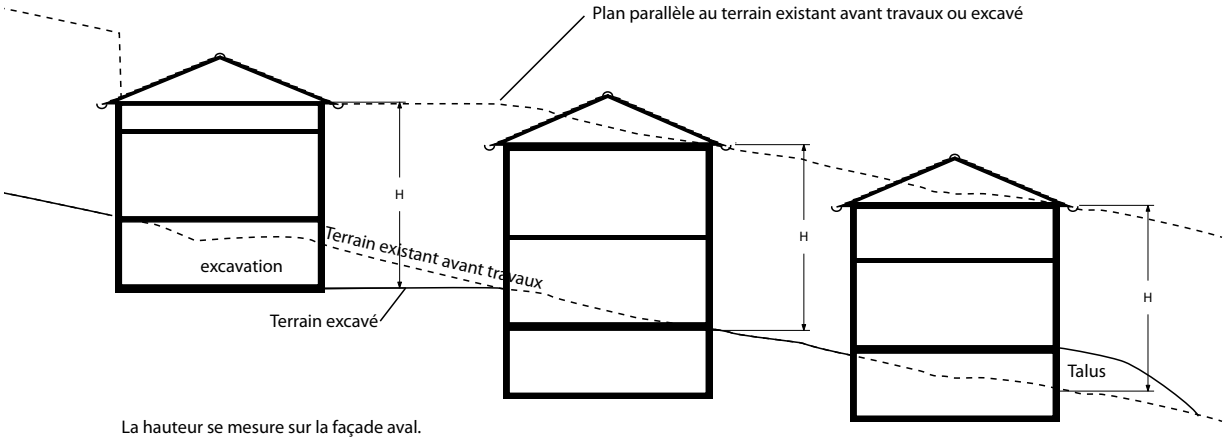
Les clôtures sur voies constituent l'élément physique qui délimite les rues et espaces publics. De leur qualité et leur esthétique dépend celle des ambiances urbaines.

L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R.421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme en vertu de la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2007.

Article 9 : Hauteur des constructions

Conditions de mesure :
La hauteur des constructions est mesurée verticalement de tout point de la construction, depuis le terrain existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'accrotère.
Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée verticalement de tout point de la façade aval, depuis le terrain existant avant travaux ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'accrotère.
La hauteur de la construction ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain existant avant travaux ou excavé situé à une distance égale à la hauteur mesurée conformément au paragraphe ci-dessus.

Dans le cas d'une toiture à une seule pente inversée par rapport au sens de la pente du terrain, la hauteur mesurée conformément au premier paragraphe ci-dessus, s'apprécie au faîtage.



La hauteur se mesure sur la façade aval.
Les parties de bâtiment enterrées ne sont pas prises en compte.

Article 10 : Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif bénéficient, lorsque cela est techniquement nécessaire, de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites et aux autres constructions, et ce dans la mesure où elles justifient d'une intégration satisfaisante dans l'environnement et ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.
Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sont autorisés dans toutes les zones du réglement. Ces ouvrages d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de ces zones.

Article 11 : Impératifs de débroussaillement

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment aux articles L. 322-3 et L. 322-7 du Code Forestier dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions du présent règlement dans les secteurs où la réglementation s'applique.

Article 12 : Risque inondation

La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par Arrêté Préfectoral du 20/11/2000 annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières adaptées aux risques encourus.
Ces secteurs doivent à la fois respecter le règlement des zones et la réglementation du Plan de Prévention du Risque d'Inondation jointe en annexe.

Article 13 : Protection des maisons de caractère

Un inventaire des maisons de caractère appartenant au patrimoine architectural du XXe siècle à été effectué par la Direction Régionale des Affaires Culturelles. La Ville du Lavandou a étendu cet inventaire à

des constructions représentant un intérêt historique et culturel pour la commune.
Ces maisons, ainsi que leurs parcs éventuels sont repérés sur les documents graphiques.

L'objectif de cet inventaire est de permettre à la commune et aux services de la DRAC de veiller à la conservation des bâtiments les plus emblématiques ou de leurs éléments les plus significatifs.
Toutes les constructions repérées à ce titre sont soumises à permis de démolir.

Article 14 : Hôtels

En vue de favoriser le maintien et le développement de l'hôtellerie au Lavandou, qui correspond à l'essence même de l'activité touristique de la commune, il est prévu les dispositions suivantes:

- le changement de destinations des hôtels est interdit.
- dans les cas de reconstruction ou de transformation, sans changement de destination des hôtels existants, il pourra être dérogé aux règles de gabarit, hauteur, emprise au sol, prospect ou COS, pour tenir compte des caractéristiques de la construction existante dans le cas où celle-ci ne respecterait pas les dites règles.

Article 15 : Voies Bruyantes

* La loi bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :
Les maîtres d'ouvrage d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore.

* Article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995.
Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

* Article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996.
L'article 13 de la loi bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux.
* Articles R123-13, R123-14 et R123-22 du Code de l'Urbanisme : la commune doit reporter les informations du classement sonore dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

La RD 559 et la RD 98 sont classées voies bruyantes de catégorie 3 et 4 suivant les tronçons.

Ainsi dans une bande de 100 mètres mesurée de part et d'autre des voies bruyantes de catégorie 2 repérées sur les documents graphiques et une bande de 30 mètres mesurée de part et d'autre des voies bruyantes de catégorie 2 repérées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées conformément aux normes d'isolation acoustique définies par arrêté Ministériel. L'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 classant la RD 559 dans la catégorie des voies bruyantes, précise les secteurs limitrophes de la voie affectés par le bruit et les normes d'isolement acoustique à prévoir.

Article 16 : Obligations imposées aux aménageurs en matière de stationnement

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, et en dehors des voies de desserte.

Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre nécessaire d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut;
- à justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation;
- à verser une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas, le constructeur devra apporter la preuve qu'il dispose du terrain, et qu'il l'aménagera à

usage de stationnement.
Les bâtiments collectifs devront réaliser un local cycles et poussettes en rez-de-chaussée d'immeuble. Sa dimension sera calculée à raison de 1 à 2 m^2 par logement.

Article 17 : Bonification de COS pour les constructions présentant de haute performances énergétique conformémment à la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, dite loi POPE

Conformément aux dispositions de la délibération du conseil municipal en date du 16 septembre 2010 prise pour application de la loi POPE, les constructions présentant une haute performance énergétique peuvent bénéficier d'une bonification des droits à construire résultant de l'application du présent réglement.

TITRE II-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone **UA**

Zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre historique du Lavandou et à sa partie moderne, ainsi qu'au centre urbain de Cavalière.
La zone comprend :

- le secteur UAa correspondant au centre historique
- le secteur UAb correspondant au quartier articulé autour de l'avenue des Ilaires.
- le secteur UAc du pôle urbain de Cavalière

Dans le secteur UAa, figurent 2 périmètres soumis à des plans gabarits réglementant les hauteurs des constructions.

Section UA- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux;
- Le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.111-30 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- Le changement de destination des hôtels existants;
- Les constructions de toute nature sur les terrains cultivés à protéger en application des dispositions de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les Espaces Boisés Classés.

Article UA.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Admises à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celles interdites à l'article UA.1, si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie, parc de stationnement, etc.... Ces activités doivent, en outre, relever du statut d'activité artisanale ou de commerce.

Section UA. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfaire aux règles de sécurité, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante et correspondant aux besoins du projet desservi.

Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation, ZAC), le tracé des voies de desserte réalisé à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement sur les voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

Article UA.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, telles que les eaux grasses des restaurants susceptibles d'être polluées, recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

c. Eaux de piscines
Les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.
Les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage.

3. Électricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les

façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article UA.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UA.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserve de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter sur la limite d'emprise des voies et espaces publics ou dans le prolongement du nu des façades existantes. Ces mêmes dispositions s'appliquent aux voies privées ouvertes à la circulation générale.

En bordure de la RD 559, les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

Cependant des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation serait différente, sans augmentation de la dérogation à la règle;

Article UA.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres mesurée depuis l'alignement de la voie, les constructions susceptibles d'être autorisées doivent être implantées sur l'une au moins des deux limites latérales.

Au delà de la bande de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.
Cependant, l'implantation sur limite séparative peut être autorisée si la hauteur de la construction à édifier ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation serait différente, sans augmentation de la dérogation à la règle.

Article UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et le bon éclairement des habitations soient assurés.

Article UA.9 : Emprise au sol

Elle peut être de 100% dans la bande des 15 mètres mesurés depuis l'alignement ou le retrait imposé de la voie publique, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées. Elle ne peut être supérieure à 50% au delà de la bande des 15 mètres.

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

Sauf indications spécifiques portées sur les plans graphiques, la hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 9 mètres pour le secteur UAa
- 15 mètres pour le secteur UAb
- 9 mètres pour le secteur UAc

Des hauteurs supérieures peuvent être admises :

- pour les travaux de rénovation ou d'agrandissement des constructions existantes, dans la limite de la hauteur de la construction existante ;

- pour les ouvrages et constructions liés au fonctionnement des services publics ;
- pour les installations techniques et pour les équipements d'infrastructure, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, pool houses...) implantées en limite séparative ou en construction isolée, ne peut dépasser 3 mètres.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres.

En UAa, dans les secteurs à plan de masse repérés sur le document graphique, les constructions sont soumises à une limitation de hauteur non altius tollendi correspondant à la hauteur de l'existant dans le cas de reconstructions, ou à 4 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les nouvelles constructions.

Article UA.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti, ni au paysage.
Dans le secteur UAa, les constructions, installations et aménagements doivent tenir compte du cahier architectural annexé au présent règlement.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette. Pour respecter la volumétrie traditionnelle, les constructions devront afficher un rythme vertical affirmé.

2. Façades:

Les bâtiments annexes devront être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux.

Les blocs de climatisation installés en saillie des façades donnant ou non sur la voie publique ou en toiture doivent être totalement soustraits aux vues depuis les espaces et voies publics et respecter les dispositions de l'article UA4.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés sans débordement aux façades et aux clôtures.

Les murs de soutènement doivent être enduits, en pierre, recouverts de pierre ou en béton architectural. Ils ne doivent pas être laissés en matériaux de construction bruts.

3. Ouvertures :

Les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

4. Couvertures :

Les toitures terrasses sont interdites dans le secteur UAa.

Les couvertures devront être en tuiles de type "canal ou romane" de ton vieilli, avec une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité.
Dans les autres secteurs, les terrasses ouvertes dans le pan de toiture ne doivent pas dépasser 20 % de ce pan de toiture et doivent respecter un retrait de 1 mètre par rapport à la génoise.
Les fenêtres de toit, limitées à 2 par toitures, ainsi que les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposés selon un ordonnancement en relation avec le rythme de la façade.
Les toitures terrasses peuvent être végétalisées à l'exception du secteur UAa .
A l'égout du toit, les débords sont autorisés et doivent être constitués par 2 rangs de génoises minimum, une corniche ou un encorbellement maçonné.

5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les garde-corps des balcons et terrasses.
Lorsque les constructions comportent plus d'un logement, les antennes de réception de signaux radio-électriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.

6. Souches

Les souches de cheminée ainsi que les conduits de ventilation doivent être de forme simple, et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Leur enduit doit être identique à celui des façades.
Elles doivent être implantées de sorte à limiter la hauteur.

7. Publicité et enseignes

Les panneaux publicitaires sont interdits.
Les enseignes doivent rester de taille réduite et être en harmonie avec le style architectural de la construction en respecter la modénature (lettrage, couleur, dimension, positionnement).

8. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1 mètre.

Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, rendues nécessaires pour la sécurité des tiers, ne sont pas réglementées.

9. Portails et portes

La position des portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

10. Panneaux solaires

Leur positionnement et leur dimension doit être en harmonie avec le rythme et les proportions des façades et des toitures.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
Sur les toitures terrasses, lorsqu'ils ne sont pas plaqués à la dalle , ils ne peuvent en aucun point dépasser la hauteur de l'acrotère.

Article UA.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé:

- pour les habitations : 1 place par logement
- pour les bureaux, restaurants, commerces, services: 1 place par tranche de 40 m^2 de surface de plancher (SP).
- pour les hôtels : 1 place par chambre
- pour les commerces de plus de 160 m^2 de surface de plancher : 1 place par tranche de 30 m^2 de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus supra est celle à laquelle ceux-ci sont

le plus directement assimilables.

Pour les extensions des bâtiments existants ou le changement d'affectation, le nombre de places à créer est calculé à partir de la surface de plancher créée, conformément aux besoins minimum à prendre en compte.

Article UA.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces Boisés Classés sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité.

L'imperméabilisation des surfaces libres de toute construction, y compris les terrasses, les allées et les parking doit être réduite au maximum, afin de limiter les débits de fuite des eaux de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'emploi de matériaux de pavage sur lit de sable ou terre et chaux, de calade, de gravier de bois, ou de stabilisé est recommandé.

Section UA-1II : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone **UB**

Zone UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant aux extensions récentes du village abritant des immeubles collectifs en majeure partie.

Elle comprend également les secteurs de l'Eco-Quartier du Village et de l'Eco-Quartier de la Baou, destinés à recevoir une extension du centre-ville du Lavandou. Elle a vocation à accueillir tout élément correspondant aux fonctions de centralité d'un centre ville, dans le respect de la mixité sociale et urbaine. L'Eco-quartier de la Baou a vocation à accueillir un pôle médico-administratif, culturel et commercial ainsi que des logements.

Rappel : La commune du Lavandou est couverte par un P.P.R.I. approuvé par arrêté préfectoral le 20 Novembre 2000, qui constitue une servitude d'utilité publique dont la portée s'impose au PLU. Le présent réglement s'applique donc sous réserve des dispositions du PPRI.

Section UB- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UB.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...), à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux dans les secteurs UBa et UBc;
- Le stationnement des caravanes isolées, défini aux articles R.111-30 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée;
- Le changement de destination des hôtels existants.
- Les serres

Article UB.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Admises à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celle interdite à l'article UB.2, si elle est compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et sous réserve de respecter les dispositions du PPRI.

Conformément à l'article L. 123-1-5 16 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de 20 % des programmes comprenant plus de 10 logements doit être affecté à des catégories de logements aidés respectant des objectifs de mixité sociale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie, parc de stationnement, etc.... Ces activités doivent, en outre, relever du statut d'activité artisanale ou de commerce.

La démolition des maisons de caractère à protéger recensées en annexe du présent règlement et repérées au plan graphique est soumise à permis de démolir.

- Sauf emplacements réservés pris pour application de l'article L.123-2 b du code de l'urbanisme figurant

sur les plans graphiques, tout projet de plus de 10 logements devra comporter 20% de logements affectés à des catégories de logements aidés respectant les objectifs de mixité sociale.

Dans le secteur UBd, les entrepôts commerciaux sont autorisés sous réserve :

- d'être correctement desservis par des voies adaptées à la circulation des véhicules de livraison, sans causer de nuisances aux habitations environnantes.
- de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Section UB. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfaire aux règles de sécurité, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante et correspondant aux besoins du projet desservi.

Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation, ZAC), le tracé des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement sur les voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

Article UB.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

2. Assainissement :

a. Eaux usées
Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, telles que les eaux grasses des restaurants, susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales
Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Toute nouvelle opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise, afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

c. Eaux de piscines
Les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.
Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage.

3. Électricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article UB.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UB.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD 559;

- 4 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou privées.

Cependant des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- pour les escaliers et rampes d'accès permettant la circulation sur le terrain, ainsi que les aires de stationnements;
- Les garages ainsi que les portails doivent être implantés à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite d'emprise des voies.

Les garages pourront être implantés en limite de voie, à condition que leur accès s'effectue par l'intérieur de la propriété et non par la voie ouverte à la circulation générale.

- En UBa les dispositions qui suivent ont été envisagées pour le secteur UBa afin d'obtenir une tenue des espaces publics tout en laissant des possibilités de créations architecturales diversifiées composant un quartier de grande qualité urbaine.
Les constructions doivent :
- être implantées sur les lignes d'accrochage obligatoire des façades lorsque celles-ci figurent au document graphique;
- comporter au moins 50% du linéaire de leur façade sur rue, sur la ligne d'orientation préférentielle des façades quand celle-ci figure sur le document graphique.
Le surplus de la façade ne pourra être implanté à moins de 4 mètres d'emprise de la voie, mais n'est plus tenu par l'orientation obligatoire:
- être implantées à une distance de 10,50 mètres de la limite d'emprise de la chaussée de la RD 559, sauf pour le pôle médico administratif, culturel et commercial de l'éco-quartier de la Baou pour lequel cette distance est fixée à 4 m de la limite de la chaussée de la RD.
- 4 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.

Article UB.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à :
- 6 mètres en zones UBa et UBb;
- 4 mètres en zones UBc et UBd.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans l'éco-quartier de la Baou pour le pôle médico administratif, culturel et commercial en respectant les dispositions graphiques figurant sur les plans de zonage.
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics;
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes;
- pour les escaliers et rampes d'accès, garages boxés, ainsi que les aires de stationnement à l'air libre, les parcs de stationnement enterrés ou semi-enterrés. Ceux-ci peuvent être implanté jusqu'en limite séparative sous réserve de la stabilité des clôtures et des constructions voisines.

. Ceux-ci peuvent être implantés en limites séparatives sous réserve de la stabilité des clôtures et constructions voisines.

En bordure des ruisseaux « La Vieille » et du Batailler, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins, mesurés depuis l'axe des cours d'eau.

Article UB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics;
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes;
- pour les escaliers et rampes d'accès permettant la circulation sur le terrain, ainsi que les aires de stationnement;
- pour l'implantation des piscines, et de leurs locaux techniques, abri de jardin, garage et pool house.

Article UB.9 : Emprise au sol

Non réglementée.

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales du présent règlement ne peut excéder :
- 15 mètres en zone UBa;
- 12 mètres en zone UBb;
- 9 mètres en zone UBc;
- 9 mètres en zone UBd;
- La hauteur des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, pool houses...) implantées en limite séparative ou en constructions isolées, ne peut dépasser 3 mètres.

La hauteur des constructions techniques annexes de piscine ne peut dépasser 2,20 mètres

Des hauteurs supérieures peuvent être admises :
- dans le secteur UBa, dans le cas d'un dernier étage en attique, la construction pourra atteindre 18 mètres. L'attique devra obligatoirement se positionner en retrait de 3 mètres par rapport à son niveau inférieur;
- dans le secteur UBb, la hauteur peut être portée à 15 mètres sur 30% de l'emprise au sol des bâtiments;
- pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics;
- pour les travaux de rénovation des constructions dont la hauteur ne serait pas conforme à la régle, sans augmentation de la dérogation à la règle;

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

Les constructions susceptibles d'être autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur.
Les constructions de style contemporain sont autorisées dans la mesure où leur insertion est en parfaite harmonie avec les sites et les paysages.
Sur terrains soumis à des risques faibles ou modérés d'inondation, les bâtiments sur pilotis sont autorisés.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasse doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement d'ensemble de la construction.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.

2. Façades :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Des teintes différentes peuvent être utilisées sur chaque façade afin d'optimiser les apports calorifiques selon les expositions.

Les enduits doivent être talochés ou lissés.
Les bardages d'isolation extérieure sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique.
Les blocs de climatisation en saillie des façades donnant ou non sur la voie publique ou en toiture doivent être totalement soustraits aux vues depuis les espaces et voies publics.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés sans débordement aux façades et aux clôtures.

Les murs de soutènement doivent être enduits, en pierre, recouverts de pierre ou en béton architectural. Ils ne doivent pas être laissés en matériaux de construction bruts.

3. Ouvertures :

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses et seront traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble d'une construction.
Des ombrières peuvent être disposées pour atténuer l'impact solaire sur les baies exposées au soleil.

Les fenêtres de toit doivent être intégrés dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

4. Couvertures :

Les couvertures en pentes devront être en tuiles de type "canal ou romane" de ton vieilli, avec une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité.

Les toits terrasses peuvent être végétalisées.
Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux de couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant (vert, ocre, sable) et ne présenter aucune brillance.
A l'égout des toitures, les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, ou une corniche, ou un encorbellement maçonné ou en bois.

5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.

6. Souches

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souche trop grandes.

7. Publicité et enseignes et devanture de magasins

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée des bâtiments. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 50 cm de largeur. Les devantures de magasins doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.

Les publicités en façade sont interdites.

8. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie, et doivent être masqués par un dispositif architectural soigné les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

9. Panneaux solaires

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
Les panneaux solaires peuvent être plaqués en façade. Lorsqu'ils sont utilisés en ombrières, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale.
En façade ou en toiture en pente, leur positionnement et leur dimension doit être en harmonie avec le rythme et les proportions des façades et des toitures.
Sur les toitures terrasses, lorsqu'ils ne sont pas plaqués à la dalle , ils ne peuvent en aucun point dépasser la hauteur de l'acrotère.

10. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1 mètre.
Les clôtures implantées sur la limite sud de la RD 559 ont une hauteur limitée à 1,5 m. Leur soubassement maçonné ne peuvent dépasser 0,50 mètre.
Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, doivent être conçus pour épouser au maximum la forme du terrain.

Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, rendues nécessaires pour la sécurité des tiers, ne sont pas réglementées.

Article UB.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires ou parcs de stationnement sont conditionnés par les dispositions par les règles du PPRI.

Il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : une place et demi par logement, sauf pour les logements aidés, pour lesquels une seule place est nécessaire.
Pour les bâtiments collectifs composés d'un nombre impair de logements, le nombre de places de stationnement sera arrondi au chiffre supérieur;
- pour les constructions à usage de bureaux, de restaurant, de commerce et de service : une place par tranche de 40 m^2 de Surface de Plancher;
- pour les constructions à usage d'hôtel : une place par chambre;
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 160 m^2 de surface de plancher : une place par tranche de 20 m^2 de surface de vente.

Dans les opérations de construction et/ou d'aménagement de plus de 10 logements, il doit être prévu une place de stationnement « visiteurs » par tranche de 5 logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus supra est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Pour les extensions des bâtiments existants ou les changements de destination, le nombre de places à créer est calculé à partir des besoins créés à prendre en compte.

Les bâtiments collectifs et villas «Borloo», devront réaliser un local cycles et poussettes en rez-de-chaussée d'immeuble. Sa dimension sera calculée à raison de 1 à 2 m^2 par logement.

A l'intérieur d'opérations d'ensemble, comportant une mixité de fonctions commerciale, administrative, culturelle, hôtelière ou de service, il est exigé dans le cadre de la mutualisation des places de stationnements 1 place pour 50 m^2 de surface de plancher.

Article UB.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces Boisés Classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'imperméabilisation des surfaces libres de toute construction, y compris les terrasses, les allées et les parkings, doit être réduite au maximum, afin de limiter les débits de fuite des eaux de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'emploi de matériaux de pavage sur lit de sable ou terre et chaux, de calade, de gravier de bois, ou de stabilisé est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements. Les arbres abattus doivent être remplacés et 60% au moins doivent appartenir à des espèces locales.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à éviter (pins, cyprès, thuyas, etc…)
L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique des quartiers.
Les corridors écologiques constitués par les haies, les bordures des cours d'eau ou canaux et les continuités végétales doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface, hors de l'emprise des bâtiments, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Au delà de 10 logements, il doit être aménagé :
- 10 m^2 d'aire de jeux par tranche de 10 logements;
- 10% de la superficie de l'ensemble de l'opération d'aménagement doivent être traités en espaces verts.

A l'intérieur des îlots, les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux. Ils devront par conséquent ne pas comporter d'obstacles physiques (murs, constructions annexes, etc..) susceptibles de perturber les écoulements.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est limité à :

- 0,90 en zones UBa et UBb;
- 0,40 en zone UBc;
- 0,60 en zone UBd.

Le coefficient du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Sauf emplacements réservés pris pour application de l'article L.123-2 b du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques, tout projet de plus de 10 logements devra comporter 20% de logements affectés à des catégories de logements aidés respectant les objectifs de mixité sociale.

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone **UC**

Zone UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation dense, à vocation résidentielle, commerciale et de services.
Elle correspond aux pôles urbains de Saint-Clair, La Fossette et Pramousquier qui se sont constitués le long du littoral.

Section UC- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UC.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.
- Le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.111.30 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le changement de destination des hôtels existants
- Les campings hors des terrains aménagés en application des articles R.443-6 à R.443-8 du Code de l'Urbanisme.
- Les serres.

Article. UC.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Admise à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celles interdites à l'article UC.1, si elle est compatible avec le caractère de la zone

- La démolition des maisons de caractère à protéger recensées en annexe 1 du présent règlement est soumise à permis de démolir.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie, parc de stationnement, etc.... Ces activités doivent en outre relever du statut d'activité artisanale ou de commerce.

Section UC. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfaire aux règles de sécurité, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante et correspondant aux besoins du projet desservi.

Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation, ZAC), le tracé des voies de desserte réalisé à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement sur les voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

Article UC.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

2. Assainissement :

a. Eaux usées
Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, telles que les eaux grasses des restaurants, susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales
Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Toute nouvelle opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

c. Eaux de piscines
Les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.
Les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article UC.5 : Superficie minimale des terrains

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m^2.
En cas de division d'un terrain en vue de bâtir, le reliquat bâti doit conserver la superficie minimum imposée pour le secteur dans lequel le terrain se situe.

Des superficies inférieures peuvent être admises :

- pour les travaux d'agrandissement des immeubles existants sans que la Surface de Plancher finale (existant + extension) ne dépasse le coefficient d'occupation du sol.
- pour les travaux de construction de piscine ou de garage sur les terrains bâtis
- pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics;
- à l'intérieur des lotissements approuvés préalablement à l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des règles édictées dans ces opérations.

Article UC.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions, en tout point, doivent être édifiées à une distance de :

- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des routes départementales
- 4 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publiques. Cette distance peut-être ramenée à 2,50 mètres pour les garages, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité de la circulation sur la voie.
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau de la Vieille et du Batailler.

Les portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doivent être implantés à 2,50m des limite d'emprise des voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- pour les escaliers et rampes d'accès permettant la circulation sur le terrain, ainsi que les aires de stationnement, sous réserves des dispositions de l'article UC10.3

Les garages pourront être implantés en limite de voie, à condition que leur accès s'effectue par l'intérieur de la propriété et non par la voie ouverte à la circulation générale.

Article UC.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers;
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle;
- pour les escaliers et rampes d'accès;

Les constructions sur limite séparative sont autorisées pour les garages et pour toute construction venant s'adosser à un immeuble bâti existant sur le fond voisin.

Article UC.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
- à l'intérieur d'opérations présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale;
- pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics;
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes
- pour les escaliers et rampes d'accès permettant la circulation sur le terrain, ainsi que les aires de stationnement;

- pour l'implantation des piscines et de leurs locaux techniques.

Article UC.9 : Emprise au sol

Non réglementée, sauf pour les constructions annexes des piscines, hors terrasses, qui ne peuvent dépasser une emprise de 30 m^2.

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales du présent règlement ne peut excéder 9 mètres.
La hauteur des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, pool houses...) implantées en limite séparative ou en constructions isolées, ne peut dépasser 3 mètres.
La hauteur de l'excavation ne peut dépasser 1,50 mètre au pied de la façade aval et 3,50 mètres en façade amont.
La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.
L'ensemble des murs de soutènement devra par ailleurs être aménagé et intégré à son environnement paysager.
La hauteur des constructions technique annexes de piscine ne peut dépasser 2,20 mètres.
Des hauteurs supérieures peuvent être admises :
- dans le cas de travaux de rénovation des constructions. Dans ce cas, la hauteur de la construction existante ne saurait être dépassée;
- pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

Les constructions susceptibles d'être autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur.

Les constructions de style contemporain sont autorisées dans la mesure où leur insertion est en parfaite harmonie avec les sites et les paysages.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasse doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
Les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement d'ensemble de la construction.

1. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.

2. Façades

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Des teintes différentes peuvent être utilisées sur chaque façade afin d'optimiser les apports calorifiques selon les expositions.

Les enduits doivent être talochés ou lissés.
Les bardages d'isolation extérieure sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique.
Les blocs de climatisation en saillie des façades donnant ou non sur la voie publique ou en toiture doivent être totalement soustraits aux vues depuis les espaces et voies publics.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés sans débordement aux façades et aux clôtures.

Les murs de soutènement doivent être enduits, en pierre, recouverts de pierre ou en béton architectural. Ils ne doivent pas être laissés en matériaux de construction bruts.

3. Ouvertures

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses et seront traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble d'une construction. Des ombrières peuvent être disposées pour atténuer l'impact solaire sur les baies exposées au soleil.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

4. Couvertures

Les couvertures en pente devront être en tuiles de type "canal ou romane" de ton vieilli, avec une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.
Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux de couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant (vert, ocre, sable) et ne présenter aucune brillance.

A l'égout des toitures les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, ou une corniche, ou un encorbellement maçonné ou une partie en bois.

5. Paraboles et antennes

Les paraboles et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.

6. Souches

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souche trop grandes.

7. Publicité et enseignes et devanture de magasins

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée des bâtiments. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 50 cm de largeur.
Les devantures de magasins doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.
Les publicités en façade sont interdites.

8. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et doivent être masqués par un dispositif architectural soigné les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

9. Panneaux solaires

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
Les panneaux solaires peuvent être plaqués en façade.
Lorsqu'ils sont utilisés en ombrières, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale.
En façade ou en toiture en pente, leur positionnement et leur dimension doit être en harmonie avec le rythme et les proportions des façades et des toitures.
Sur les toitures terrasses, lorsqu'ils ne sont pas plaqués à la dalle, ils ne peuvent en aucun point dépasser la hauteur de l'acrotère.

10. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1 mètre.
Les clôtures implantées sur la limite sud de la RD 559 ont une hauteur limitée à 1,5 mètre.
Leurs soubassements maçonnés ne peuvent dépasser 0,50 mètre.

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, doivent être conçus pour épouser au maximum la forme du terrain.

Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, rendues nécessaires pour la sécurité des tiers, ne sont pas réglementées.

Article UC.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé pour les constructions à usage :

- d'habitation : 2 places par logement sauf pour les logement aidés pour lesquels une seule place est nécessaire.
Pour les bâtiments collectifs composés d'un nombre impair de logements, le nombre de places de stationnement sera arrondi au chiffre supérieur;
- de bureaux, de restaurant, de commerce et de service : une place par 40 m^2 de Surface de Plancher;
- d'hôtel : une place par chambre;
- de commerce de plus de 160 m^2 de SP : une place par 20 m^2 de surface de vente.

Dans les opérations de construction et/ou d'aménagement de plus de 10 logements, il doit être prévu une place de stationnement «visiteurs» par tranche de 5 logements.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus supra est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Article UC.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces Boisés Classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les terrains cultivés en zone urbaine repérés sur les documents graphiques doivent être conservé en culture.

L'imperméabilisation des surfaces libres de toute construction, y compris les terrasses,les allées et les parkings, doit être réduite au maximum, afin de limiter les débits de fuite des eaux de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'emploi de matériaux de pavage sur lit de sable ou terre et chaux, de calade, de gravier de bois, ou de stabilisé est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements. Les arbres abattus doivent être remplacés et 60% au moins doivent appartenir à des espèces locales.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à éviter (pins, cyprès, thuyas, etc…)
L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique des quartiers.
Les corridors écologiques constitués par les haies, les bordures des cours d'eau ou canaux, les continuités végétales doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface, hors de l'emprise des bâtiments, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Au delà de 10 logements, il doit être aménagé :
- 10 m^2 d'aire de jeux par tranche de 10 logements;
- 10% de la superficie de l'ensemble de l'opération d'aménagement doit être traité en espaces verts.

Section UC-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,40 pour les hôtels et à 0,35 pour toute autre construction autorisée dans la zone.

Le coefficient d’occupation des sols n’est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements publics d’infrastructure.

CHAPITRE 4

Dispositions applicables à la zone **UD**

Zone UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation moyennement dense, à vocation résidentielle qui correspond aux extensions récentes de type pavillonnaire souvent issues de lotissements.
Elle comprend des sous-secteurs UDa et UDb de plus faible densité.

Section UD- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UD.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Les constructions légères (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux;
- Le stationnement des caravanes isolées à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée;
- Le changement de destination des hôtels existants;
- Les constructions de toute nature dans les terrains cultivés à protéger en application des dispositions de l'article L.123-1-5-9° du code de l'Urbanisme;
- Les campings hors des terrains aménagés.
- Les serres.

Article. UD.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Admis à conditions particulières :

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celles interdites à l'article UD.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie, parc de stationnement, etc.... Ces activités doivent en outre relever du statut d'activité artisanale ou de commerce.

La démolition des maisons de caractère à protéger recensées en annexe au présent règlement est soumise à permis de démolir.

Section UD. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfaire aux règles de sécurité, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante correspondant aux besoins du projet desservi.

Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation...), le tracé des voies de desserte réalisé à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement sur les voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

Article UD.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

2. Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, telles que les eaux grasses des restaurants, susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte.
En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Toute nouvelle opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

c. Eaux de piscines

Les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de vidange, après élimination des produits de traitement, seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article UD.5 : Superficie minimale des terrains

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie minimale de:

- 800 m^2 dans la zone UD;

- 1500 m^2 dans les secteurs UDa et UDb

En cas de division d'un terrain en vue de bâtir, le reliquat bâti doit conserver la superficie minimum imposée pour le secteur dans lequel le terrain se situe.

Des superficies inférieures peuvent être admises :

- pour les travaux d'agrandissement des immeubles existants sans que la surface de plancher finale (existante+extension) ne dépasse le coefficient d'occupation des sols;
- pour les travaux de construction de piscines ou de garage sur les terrains bâtis d'une construction à usage d'habitation;
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics;
- à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à l'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément édictées dans ces opérations.

Article UD.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en tout point à une distance de :

- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des routes départementales
- 4 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou privées. Cette distance peut-être ramenée à 2,50 mètres pour les garages sous réserve de ne pas compromettre la sécurité de la circuation sur la voie.

Les portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doivent être implantés à 2,50m des limite d'emprise des voies.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- pour les escaliers et rampes d'accès permettant la circulation sur le terrain, ainsi que les aires de stationnement, sous réserves des dispositions de l'article UD10.3

Les garages pourront être implantés en limite de voie, à condition que leur accès s'effectue par l'intérieur de la propriété et non par la voie ouverte à la circulation générale.

Article UD.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction sur limite séparative est admise pour les garages, et pour toute construction venant s'adosser à un immeuble bâti existant sur le fonds voisin.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- pour les escaliers et rampes d'accès

Article UD.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
- à l'intérieur d'opérations présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale;

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics;
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes;
- pour les escaliers et rampes d'accès permettant la circulation sur le terrain, ainsi que les aires de stationnements;
- pour l'implantation des piscines et de leurs locaux techniques, des pools houses, abris de jardin et garages.

Article UD.9 : Emprise au sol

Non réglementée,sauf pour les constructions annexes des piscines, hors terrasses, qui ne peuvent dépasser une emprise de 30 m^2.

Article UD.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales du présent réglement ne peut excéder:

- En zone UD : 6 mètres;
- En zone UDa : 4,5 mètres;
- En zone UDb : 3,5 mètres.

La projection frontale de la construction prise du pied de la façade la plus aval à l'égout du toit ne devra pas dépasser 9 mètres en zone UD, 6 mètres dans les secteurs UDa et UDb.

La hauteur de l'excavation ne peut dépasser 1,50 mètre au pied de la façade aval et 3,50 mètres en façade amont.

La hauteur des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, pool houses...) implantées en limite séparative, ou en construction isolée, ne peut dépasser 3 mètres.

La hauteur des constructions annexes de piscine ne peut dépasser 2,20 mètres.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.
L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises :

- dans le cas de travaux de rénovation des constructions. Dans ce cas la hauteur de la construction existante ne saurait être dépassée;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UD.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

Les constructions susceptibles d'être autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur.

Les constructions de style contemporain sont autorisées dans la mesure où leur insertion est en parfaite harmonie avec les sites et les paysages.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasse doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement d'ensemble de la construction.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.

2. Façades :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Des teintes différentes peuvent être utilisées sur chaque façade afin d'optimiser les apports calorifiques selon les expositions.

Les enduits doivent être talochés ou lissés.
Les bardages d'isolation extérieure sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique.
Les blocs de climatisation en saillie des façades donnant ou non sur la voie publique ou en toiture doivent être totalement soustraits aux vues depuis les espaces et voies publics.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés sans débordement aux façades et aux clôtures.

Les murs de soutènement doivent être enduits, en pierre, recouverts de pierre ou en béton architectural. Ils ne doivent pas être laissés en matériaux de construction bruts.

3. Ouvertures :

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses et seront traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble d'une construction. Des ombrières peuvent être disposées pour atténuer l'impact solaire sur les baies exposées au soleil.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

4. Couvertures :

Les couvertures en pente devront être en tuiles de type "canal ou romane" de ton vieilli, avec une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux de couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant (vert, ocre, sable) en ne présentant aucune brillance.

A l'égout des toitures les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, ou une corniche,ou un encorbellement maçonné ou en bois.

5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.

6. Souches

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souche trop grandes.

7. Publicité, enseignes et devanture de magasins

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée des bâtiments. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 50 cm de largeur. Les devantures de magasins doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.
Les publicités en façade sont interdites.

8. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et doivent être masqués par un dispositif architectural soigné les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

9. Panneaux solaires

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
Les panneaux solaires peuvent-être plaqués en façade. Lorsqu'ils sont utilisés en ombrières, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale.
En façade ou en toiture en pente, leur positionnement et leur dimension doit être en harmonie avec le rythme et les proportions des façades et des toitures.

Sur les toitures terrasses, lorsqu'ils ne sont pas plaqués à la dalle , ils ne peuvent en aucun point dépasser la hauteur de l'acrotère.

10. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1 mètre.
Les clôtures implantées sur la limite sud de la RD 559 ont une hauteur limitée à 1,5 m. Leurs soubassements maçonnés ne peuvent dépasser 0,50 mètre.

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènements, rampes d'accès, doivent être conçus pour épouser au maximum la forme du terrain.

Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, rendues nécessaires pour la sécurité des tiers, ne sont pas réglementées.

Article UD.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé pour les constructions à usage :
- d'habitation : 2 places par logement individuel, sauf pour les logement aidés pour lesquels une seule place est nécessaire.
- de bureau et de restaurant et d'hôtel : une place par 40 m^2 de surface de plancher;
- de commerce de plus de 160 m^2 de surface de plancher : une place par 20 m^2 de surface de vente.

Dans les opérations de construction et/ou d'aménagement de plus de 10 logements, il doit être prévu une place de stationnement « visiteurs » par tranche de 5 logements.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus supra est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Article UD.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts, et de plantations

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces Boisés Classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'imperméabilisation des surfaces libres de toute construction, y compris les terrasses et les allées, doit être réduite au maximum, afin de limiter les débits de fuite des eaux de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'emploi de matériaux de pavage sur lit de sable ou terre et chaux, de calade, de gravier de bois, ou de stabilisé est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements. Les arbres abattus doivent être remplacés et 60% au moins doivent appartenir à des espèces locales.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à éviter (pins, cyprès, thuyas, etc…).
L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique des quartiers.
Les corridors écologiques constitués par les haies, les bordures des cours d'eau ou canaux, les continuités végétales doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface, hors de l'emprise des bâtiments, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Au delà de 10 logements, il doit être aménagé :
- 10 m^2 d'aire de jeux par tranche de 10 logements;

- 10% de la superficie de l'ensemble de l'opération d'aménagement doivent être traités en espaces verts.

Section UD-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est limité à :

Pour les hôtels : 0,40

Pour toute autre construction autorisée dans la zone :

- 0,25 en zone UD;
- 0,20 en zone UDa;
- 0,12 en zone UDb.

CHAPITRE 5

Dispositions applicables à la zone **UE**

Zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation mixte dédiée principalement à l'hébergement touristique et aux activités balnéaires de bord de mer. Elle se situe dans les quartiers de Saint-Clair, La Fossette, Aiguebelle et Pramousquier

Section UE- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UE.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel;
- Les entrepôts commerciaux.
- Le stationnement des caravanes isolées à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- Le changement de destination des hôtels existants.
- Les constructions de toute nature dans les terrains cultivés à protéger en application des dispositions de l'article L.123-1-5 9° du code de l'Urbanisme.
- Les serres.

Article. UE.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celles interdites à l'article UE.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone.

La démolition des maisons de caractère à protéger recensées en annexe 1 du présent règlement est soumise à permis de démolir.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie; parc de stationnement, etc.... Ces activités doivent en outre relever du statut d'activité artisanale ou de commerce.

Section UE. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfassent les régles de sécurités, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante et correspondant aux besoins du projet desservi.

Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'opération d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation, ZAC) le tracé des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de

telle sorte que le raccordement sur les voies d'opérations existantes ou futures contigües soit possible.

Article UE.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

2. Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, telles que les eaux grasses des restaurants, susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Toute opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

c. Eaux de piscines

Les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article UE.5 : Superficie minimale des terrains

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m^2
En cas de division d'un terrain en vue de bâtir, le reliquat bâti doit conserver la superficie minimum imposée pour le secteur dans lequel le terrain se situe.

Sauf pour les hôtels, et les villages et centres de vacances, chaque terrain ne peut recevoir qu'une construction à usage d'habitation par tranche de 800m^2

La densité des terrains de camping et de caravanage est de 100m^2 par emplacement.
Des superficies inférieures peuvent être admises :
- pour les travaux d'agrandissement des immeubles existants.
- pour les travaux de construction de piscines ou de garage sur les terrains bâtis d'une construction à usage d'habitation
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- à l'intérieur des lotissements approuvés préalablement à l'approbation du P.L.U. pour tenir compte des

règles édictées dans ces opérations.

Article UE.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction doit être de:
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD 559.
- 4 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou privées
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau de la Vieille et du Batailler

Cependant des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- pour les escaliers et rampes d'accès ainsi que les aires de stationnement, sous réserves des dispositions de l'article UE10.3.

Les garages pourront être implantés en limite de voie, à condition que leur accès s'effectue par l'intérieur de la propriété et non par la voie ouverte à la circulation générale.

Les portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doivent être implantés à 2,50m des limite d'emprise des voies.

Article UE.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur. Cette distance ne pourra jamais être inférieure à 4 m.

La construction sur limite séparative est admise pour les garages et pour toute autre construction venant s'adosser à un immeuble bâti existant sur le fond voisin.

Des implantations peuvent être admises :
- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- pour les escaliers et rampes d'accès.

Article UE.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'un bâtiment à une autre construction située sur le même terrain, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur d'opérations présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes
- pour les escaliers et rampes d'accès permettant la circulation sur le terrain, ainsi que les aires de stationnements.
- pour les piscines et leurs locaux techniques, pool-house, abri de jardin, garage.

Article UE.9 : Emprise au sol

Non réglementée, sauf pour les constructions annexes des piscines, hors terrasses, qui ne peuvent dépasser une emprise de 30 m^2.

Article UE.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales du présent réglement, ne peut excéder 6 mètres. Cependant pour les hôtels, villages et centres de vacances, une hauteur maximale de 9 mètres est admise.

La projection frontale de la construction prise du pied de la façade la plus aval à l'égout de la toiture ne devra pas excéder 9 m et 12 m pour les hôtels.

La hauteur de l'excavation des constructions mesurées dans les conditions définies à l'article UE10, ne peut dépasser 1,50 mètre au pied de la façade aval et 3,50 m en façade amont.

La hauteur des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, pool houses...) implantées en limite séparative ou en constructions isolées, ne peut dépasser 3 mètres.

La hauteur des constructions techniques annexes des piscines ne peut dépasser 2,20 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises :

- dans le cas de travaux de rénovation des constructions. Dans ce cas la hauteur de la construction existante ne saurait être dépassée
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.
L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

Article UE.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions susceptibles d'être autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur.

Les constructions de style contemporain sont autorisées dans la mesure où leur insertion est en parfaite harmonie avec les sites et les paysages.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasse doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement d'ensemble de la construction.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.

2. Façade :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Des teintes différentes peuvent être utilisées sur chaque façade afin d'optimiser les apports calorifiques selon les expositions.
Les enduits doivent être talochés ou lissés.
Les bardages d'isolation extérieure sont autorisés à condition de faire l'objet d'un traitement esthétique.
Les blocs de climatisation en saillie des façades donnant ou non sur la voie publique ou en toiture doivent être totalement soustraits aux vues depuis les espaces et voies publics.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés sans débordement aux façades et aux clôtures.

Les murs de soutènement doivent être enduits, en pierre, recouverts de pierre ou en béton architectural. Ils ne doivent pas être laissés en matériaux de construction bruts.

3. Ouvertures :

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses et seront traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble d'une construction. Des ombrières peuvent être disposées pour atténuer l'impact solaire sur les baies exposées au soleil.

Les fenêtres de toit doivent être intégrés dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

4. Couvertures :

Les couvertures en pentes devront être en tuiles "canal ou romane" de ton vieilli, avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées
Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux de couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant (vert, ocre, sable) en ne présentant aucune brillance.

A l'égout des toitures les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, ou une corniche,ou un encorbellement maçonné ou en bois.

5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.

6. Souches

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souche trop grandes.

7. Publicité et enseignes et devanture de magasins

Les enseignes ne devront pas dépasser le rez-de-chaussée des bâtiments. Les enseignes en drapeau apposées en façade ne pourront avoir plus de 50 cm de largeur. Les devantures de magasins doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.
Les publicités en façade sont interdites.

8. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et doivent être masqués par un dispositif architectural soigné les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

9. Panneaux solaires

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
Les panneaux solaires peuvent être plaqués en façade. Lorsqu'ils sont utilisés en ombrières, ils doivent faire l'objet d'une intégration architecturale.
En façade ou en toiture en pente, leur positionnement et leur dimension doit être en harmonie avec le rythme et les proportions des façades et des toitures.
Sur les toitures terrasses, lorsqu'ils ne sont pas plaqués à la dalle , ils ne peuvent en aucun point dépasser la hauteur de l'acrotère.

10. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1 m.
Les clôtures implantées sur la limite sud de la RD 559 ont une hauteur limitée à 1,5 m. Leurs soubassement maçonnés ne peuvent dépasser 0,50 m.
Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, doivent être conçus pour épouser au maximum la forme du terrain.

Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, rendues nécessaires pour la sécurité des tiers, ne sont pas réglementée.

Article UE.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé pour les constructions à usage :

- d'habitation : 2 places par logement individuel, sauf pour les logement aidés pour lesquels une seule place est nécessaire. Pour les bâtiments collectifs composés d'un nombre impair de logements, le nombre de places de stationnement sera arrondi au chiffre supérieur.

- de bureau et de restaurant : une place par 40 m^2 de Surface de Plancher
- d'hôtel : une place par chambre
- de commerce de plus de 160 m^2 de Surface de Plancher : une place par 20 m^2 de surface de vente.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus supra est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Dans les opérations de construction et/ou d'aménagement de plus de 10 logements, il doit être prévu une place de stationnement « visiteurs » par tranche de 5 logements.

Article UE.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces Boisés Classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'imperméabilisation des surfaces libres de toute construction, y compris les terrasses, les allées et les parking, doit être réduite au maximum, afin de limiter les débits de fuite des eaux de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'emploi de matériaux de pavage sur lit de sable ou terre et chaux, de calade, de gravier de bois, ou de stabilisé est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements. Les arbres abattus doivent être remplacés et 60% au moins doivent appartenir à des espèces locales.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à éviter (pins, cyprès, thuyas, etc…)
L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique des quartiers.
Les corridors écologiques constitués par les haies, les bordures des cours d'eau ou canaux, les continuités végétales doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface, hors de l'emprise des bâtiments, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Au delà de 10 logements, il doit être aménagé :
- 10 m^2 d'aire de jeux par tranche de 10 logements
- 10% de la superficie de l'ensemble de l'opération d'aménagement doit être traitée en espaces verts.

Section UE-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est limité à :

- 0,40 pour les hôtels, résidences de tourisme, les villages et les centres de vacances
- 0,25 pour les habitations et les commerces
- 0,02 pour les constructions à usage de logements, de locaux commerciaux et d'équipements d'animation directement liés et nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage

CHAPITRE 6

Dispositions applicables à la zone **UG**

Zone à vocation d'hébergement léger de tourisme et de loisirs

Zone UG

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation peu dense, à vocation d'hébergement léger de tourisme et de loisirs. Elle comprend un sous-secteur UGa dans le quartier de la Vieille correspondant aux activités des Parcs Résidentiels de loisirs.

Section UG- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UG.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:
- Les parcs d'attraction permanents,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières,
- Les locaux et constructions à usage industriel et artisanal,
- Les entrepôts commerciaux,
- Le changement de destination des hôtels existants
- Les constructions de toute nature dans les terrains cultivés à protéger en application des dispositions de l'article L.123-1-5-9° du code de l'Urbanisme.
- Les serres.

Article. UG.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celles interdites à l'article UG.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie; parc de stationnement, etc.... Ces activités doivent en outre relever du statut d'activité artisanale ou de commerce.

Les constructions directement liées au fonctionnement des terrains de camping et des PRL ainsi que leurs logements de fonction ou de service.

La démolition des maisons de caractère à protéger recensées en annexe 1 du présent règlement est soumise à permis de démolir.

Section UG. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UG.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfassent les régles de sécurités, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :
Les voies en impasse doivents être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante et correspondant aux besoins du projet desservi.

Article UG.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

Dans le secteur UGa, toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées au réseau d'eau potable mis en place dans le domaine conformément au programme de travaux.

2. Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, telles que les eaux grasses des restaurants, susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Dans le secteur UGa, toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées mis en place dans le domaine conformément au programme de travaux.

b. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Toute opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

Dans le secteur UGa, toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées au réseau d'évacuation des eaux pluviales mis en place dans le domaine conformément au programme de travaux.

c. Eaux de piscines

Les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article UG.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Il est exigé une superficie moyenne de 200 m^2 par emplacement de tente ou de caravane, dans le secteur UG et d'habitation légère de loisir dans le secteur UGa.

Article UG.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions et HLL doivent être édifiées à une distance de :

- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des RD.
- 4 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou privées
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau de la Vieille et du Batailler.

Cependant des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- à l'intérieur des Parcs Résidentiels de Loisirs, par rapport aux voies internes au P.R.L.

Les garages ainsi que les portails doivent être implantés à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite d'emprise des voies. Ils pourront être implantés en limite de voie, à condition que leur accès s'effectue par l'intérieur de la propriété et non par la voie ouverte à la circulation générale.

La position des portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'aménager un dégagement suffisant pour assurer la sécurité des usagers.

Article UG.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une contruction ou d'un HLL au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

La construction sur limite séparative est admise pour les garages, et pour toute construction venant s'adosser à un immeuble bâti existant sur le fond voisin.

Des implantations peuvent être admises :

- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- à l'intérieur des Parcs Résidentiels de Loisirs, par rapport aux limites séparatives internes au P.R.L.
- pour les escaliers et rampes d'accès.

Article UG.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de tout point d'une construction à un autre bâtiment situé sur le même terrain, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations peuvent être admises :

- à l'intérieur d'opération présentant un intérêt évident de composition urbaine ou architecturale
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes
- à l'intérieur des P.R.L.
- pour les escaliers et rampes d'accès ainsi que les aires de stationnements.

Article UG.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UG.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales du présent réglement, ne peut excéder:

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation ou de gestion des établissements autorisés dans la zone
- 3,50 mètres dans le secteur UG, pour les HLL
- 3,75 mètres au faîtage dans le secteur UGa, par ailleurs les sous-sols et mezzanines sont interdits

La hauteur des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, pool houses...) implantées en limite séparative ou en constructions isolées, ne peut dépasser 3 mètres.

La hauteur des constructions techniques annexes des piscines ne peut dépasser 2,20 mètres.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1 mètres dans le secteur UGa, et 2 m dans le reste de la zone.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UG.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

Les constructions susceptibles d'être autorisées par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

1. Volumétrie et implantation:

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.
Les constructions devront prendre en compte le paysage et la topographie qui font l'intérêt des lieux.

2. Façades :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être similaires aux couleurs de l'environnement paysager et devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme.
Les enduits doivent être talochés ou lissés.

La couleur des façades et des matériaux utilisés devront correspondre à ceux du paysage environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Habitations Légères de Loisirs.

Les murs de soutènement doivent être enduits, en pierre, recouverts de pierre ou en béton architectural. Ils ne doivent pas être laissés en matériaux de construction bruts.

3. Ouvertures :

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses et seront traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble d'une construction.

Pour les menuiseries, tous les types de matériaux sont autorisés à condition que les tons s'harmonisent avec ceux de la zone.

Toutefois le bois naturel non teinté et non traité est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Habitations Légères de Loisirs.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

4. Couvertures :

Les couvertures en pentes devront être en tuiles “canal ou romane” de ton vieilli, avec une pente comprise entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées
Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux de couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant (vert, ocre, sable) en ne présentant aucune brillance.

A l’égout des toitures les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, ou une corniche,ou un encorbellement maçonné ou en bois.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux Habitations Légères de Loisirs.

5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes d’émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront faire l’objet d’un traitement leur permettant de s’intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.

6. Souches

Les souches de cheminée et les conduits de ventilation doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux Habitations Légères de Loisirs.

7. Eau des toitures

L’eau de ruissellement des toitures doit être évacuée par des gouttières ou réceptionnées par les toitures terrasses végétalisées limitant le ruissellement.

8. Publicité et enseignes et devanture de magasins

Les devantures de magasins doivent s’inscrire dans la composition d’ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.
Les publicités, enseignes et spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades.

9. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être les plus discrets possible et soustraits aux vues depuis l’espace public.

10. Panneaux solaires

Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. L’usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

11. Clôtures

Rappel : L’édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l’article R 421-12 alinéa c) du Code de l’Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L’ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1 m.
Les clôtures implantées sur la limite sud de la RD 559 ont une hauteur limitée à 1,5 m. Leurs soubassement maçonnés ne peuvent dépasser 0,50 m.
Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènements, rampes d’accès, doivent être conçus pour épouser au maximum la forme du terrain.

les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, rendues nécessaires pour la sécurité des tiers, ne sont pas réglementée.

12. Murs de soubassement

Ces murs sont destinés à clôturer l'espace (vide sanitaire) recouvert par une habitation légère de loisirs. Ils sont autorisés sous condition : leur hauteur, dans la partie la plus étroite compte tenu de la pente du terrain ne devra pas dépasser 0,50 mètre sur terrain plat ou plate-forme existante, et 1,50 mètre côté aval sur les terrains à forte pente.
Ces murs doivent être enduits, en pierre, recouverts de pierre ou en béton architectural. Ils ne doivent pas être laissés en matériaux de construction bruts.

13. Piscines

Les piscines devront avoir un revêtement sombre pour une meilleure intégration dans le paysage

Article UG.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé une place de stationnement par emplacement de camping, de caravane et d'habitation légère de loisir.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus supra est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Article UG.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

L'imperméabilisation des surfaces libres de toute construction, y compris les terrasses, les allées et les parkings doit être réduite au maximum, afin de limiter les débits de fuite des eaux de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'emploi de matériaux de pavage sur lit de sable ou terre et chaux, de calade, de gravier de bois, ou de stabilisé est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements. Les arbres abattus doivent être remplacés et 60% au moins doivent appartenir à des espèces locales.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à éviter (pins, cyprès, thuyas, etc…)
L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique des quartiers.
Les corridors écologiques constitués par les haies, les bordures des cours d'eau ou canaux, les continuités végétales doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface, hors de l'emprise des bâtiments, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Section UG-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UG.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols pour l'ensemble des constructions à usage d'habitation, de locaux commerciaux et d'équipements directement liés et nécessaires aux besoins du terrain de camping et de caravanage, et des Parcs résidentiels de Loisirs est limité à 0,05 dans la zone UG et dans le secteur UGa

CHAPITRE 7

Dispositions applicables à la zone **UH**

Zone d’activités artisanales et industrielles

Zone UH

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation dédiée aux activités artisanales et industrielles de la Vieille.

Section UH- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UH.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement des caravanes isolées à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.
- Les carrières;
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.
- Les piscines
- Les constructions de toute nature dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Article. UH.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celles interdites à l'article UH.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone

Les logements :
- s'ils correspondent aux logements de fonction des établissements installés dans la zone
- s'ils représentent moins de 120m2 de surface de plancher par établissement;
- s'ils sont intégrés ou associés au bâtiment principal

Section UH. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfassent les régles de sécurités, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante et correspondant aux besoins du projet desservi.

Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'opération d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation, ZAC) le tracé des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement sur les voies d'opérations existantes ou futures contigües soit possible.

Article UH.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

2. Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Toute nouvelle opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

Les eaux de ruissellement des surfaces exposées à des contaminations par hydrocarbures ou tout autre-produit nocif pour la santé ou l'environnement doivent être dirigées vers un dispositif de traitement avant rejet dans le milieu naturel.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article UH.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UH.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en tout point, à une distance de :

- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des RD.
- 4 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou privées

Cependant des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- pour les escaliers et rampes d'accès, ainsi que les aires de stationnement, sous réserves des dispositions de l'article UD10.3

Les garages et les portails doivent être implantés à une distance permettant le l'arrêt d'un véhicule utilitaire correpondant à l'activité de l'entreprise, hors de la chaussée en toute sécurité pour la circulation générale, ne pouvant être inférieure à 2,50 m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les garages pourront être implantés en limite de voie, à condition que leur accès s'effectue par l'intérieur de la propriété et non par la voie ouverte à la circulation générale.

Article UH7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une contruction au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

La construction sur limite séparative est admise

Des implantations peuvent être admises :

- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes techniques l'imposent, et sans réduire la sécurité des usagers.
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme à la règle, sans augmentation de la dérogation à la règle.
- pour les escaliers et rampes d'accès

Article UH.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées en tout point de l'immeuble de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et le bon éclairement des habitations soient assurés.

Article UH.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70%

Article UH.10 : Hauteur maximale des constructions

1- La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions énumérées dans les dispositions générales ne peut excéder 7 mètres.

2- Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les installations directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3- La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. Ceux-ci devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.

Article UH.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions susceptibles d'être autorisées par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasse doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement d'ensemble de la construction.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.

2. Façade :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être similaires aux couleurs de l'envi-

ronnement paysager et devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Les hachures réalisées par l'emploi d'éléments de bardage acier de couleurs différentes sont proscrites.

Les bâtiments annexes devront être traités de manière semblable aux matériaux des bâtiments principaux.

Les murs de soutènement doivent être enduits, en pierre, recouverts de pierre ou en béton architectural. Ils ne doivent pas être laissés en matériaux de construction bruts.

3. Ouvertures :

Pour les menuiseries, tous les types de matériaux sont autorisés à condition que les tons s'harmonisent avec ceux de la zone.

Les fenêtres de toit doivent être intégrés dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

4. Couvertures :

Les toitures en tuiles romanes ou ronde doivent respecter les pentes admissibles entre 25 et 35%. Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

Les toitures terrasses non végétalisée doivent être de couleur claire afin d'augmenter le rayonnement solaire des constructions.

A l'égout des toitures les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, ou une corniche,ou un encorbellement maçonné ou en bois.

5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.
Dans tous les cas, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux façades devra être respecté afin de dissimuler les antennes à la vue depuis la rue.

6. Souches

Les souches de cheminée et les conduits de ventilation doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone.Elles doivent être implantées judicieusement de manière à limiter leur hauteur.

7. Publicité et enseignes

Les publicités, enseignes et spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades.

8. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être aussi discrets que possible. Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être collectées et dirigées dans les descentes d'eaux pluviales ou dans des citernes et réservoirs.

9. Panneaux solaires

Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans le plan des toitures ou masqués.
L'usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

11. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.
La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1 m.

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, doivent être conçus pour épouser au maximum la forme du terrain.

les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, rendues nécessaires pour la sécurité des tiers, ne sont pas réglementée.

Article UH.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé pour les constructions à usage :

- de logements de fonction : 2 places par logement

- de bureaux et services : une place par tranche de 40 m^2 de Surface de Plancher

- de commerces de plus de 50 m^2 de surface de vente : une place par tranche de 20 m^2 de Surface de Plancher

Article UH.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

L'imperméabilisation des surfaces libres de toute construction, y compris les terrasses et les allées et les parkings, doit être réduite au maximum, afin de limiter les débits de fuite des eaux de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'emploi de matériaux de pavage sur lit de sable ou terre et chaux, de calade, de gravier de bois, ou de stabilisé est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements. Les arbres abattus doivent être remplacés et 60% au moins doivent appartenir à des espèces locales.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à éviter (pins, cyprès, thuyas, etc…)
L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique des quartiers.
Les corridors écologiques constitués par les haies, les bordures des cours d'eau ou canaux, les continuités végétales doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface, hors de l'emprise des bâtiments, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

A l'intérieur des îlots, les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux. Ils devront par conséquent ne pas comporter d'obstacles physiques (murs, constructions annexes, etc..) susceptibles de perturber les écoulements.

Section UH-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH.14 : Coefficient d'occupation du sol

Pour les constructions à usage d'activité ou de service publics, le COS n'est pas réglementé.
Pour le logement admis par activité, la surface de plancher est limitée à 120 m^2.

CHAPITRE 8

Dispositions applicables à la zone **UP**

Zone d’équipement et d’animation du port

Zone UP

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation dédiée à la zone d'équipement et d'animation du port. Elle comprend des activités de commerce, de restauration mais aussi de réparation et entretien des équipements nautiques et portuaires.

Section UP- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UP.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:
- les constructions à usage d'habitation;
- les habitations légères de loisirs;
- les terrains de camping ou de caravaning;
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les carrières;
- Le stationnement des caravanes isolées à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée;
- Le changement de destination des hôtels existants;
- Les piscines

Article. UP.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celles interdites à l'article UP.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone.

Les constructions, installations et les ouvrages publics liés et necessaires :
- à l'animation du port
- à l'exploitation du port
- aux activités de nautisme ou à la satisfaction des usagers de l'ensemble de ces activités.
- aux activités de pêches.
- Les constructions à usage d'entrepôt ou d'activités industrielle si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation du port et aux activités de pêches.

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du port ou à l'équilibre du rivage, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à une opération de construction autorisée ou de travaux publics ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec l'environnement existant ;

Section UP. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfassent aux régles de sécurités, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante correspondant aux besoins du projet desservi.

Article UP.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

2. Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, telles que les eaux grasses des restaurants, susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des voies de circulation automobiles et des parcs de stationnement ainsi que des aires de carénage doivent être dirigées vers un dispositif de désablage déshuilage avant rejet à la mer.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Toute opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique, ainsi que les réseaux de toute nature, sur le domaine public doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article UP.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UP.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en tout point de l'immeuble à une distance de :

- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des RD.
- 4 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques ou privées

Cependant des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

- pour les travaux de rénovation des constructions;

La position des portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Article UP.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en tout point de l'immeuble aux limites séparative à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

Des implantations peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes

Article UP.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées en tout point de l'immeuble de telle manière que la sécurité, la défense contre l'incendie et le bon éclairement des habitations soient assurés.

Article UP.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UP.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions énumérées dans les dispositions générales ne peut excéder 7 mètres.

Elle peut atteindre 10 mètres sur 20% de l'emprise au sol des bâtiments pour améliorer l'aspect architectural de ces bâtiments.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UP.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions susceptibles d'être autorisées par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasse doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement d'ensemble de la construction.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.

2. Façade :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être similaires aux couleurs de l'environnement paysager et devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme.
Les enduits doivent être talochés ou lissés.

Les fenêtres de toit doivent être intégrés dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

3. Ouvertures :

Pour les menuiseries, tous les types de matériaux sont autorisés à condition que les tons s'harmonisent avec ceux de la zone.
Toutefois le bois naturel non teinté et non traité est interdit.

4. Couvertures :

La couverture ne pourra comporter ni tôle ondulée ni structure de type «éverite»
Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.
A l'égout des toitures les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, ou une corniche,ou un encorbellement maçonné ou en bois.

5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront être aussi discrets que possible.
Dans tous les cas, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux façades devra être respecté afin de dissimuler les antennes à la vue depuis la rue.

6. Souches

Les souches de cheminée et les conduits de ventilation doivent être de forme simple et bâties suivant les modèles existants dans la zone. Leur enduit doit être identique à celui des façades.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à limiter leur hauteur.

7. Publicité, enseignes et devanture de magasins

Les devantures de magasins doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.
Les publicités, enseignes et spots lumineux doivent être aussi discrets que possible et en harmonie avec les façades.

8. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

9. Panneaux solaires

Au vu des taux d'ensoleillement importants de la région, ils sont autorisés et vivement conseillés au regard de la durabilité des quartiers.
Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. L'usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

10. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1 m.

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, doivent être conçus pour épouser au maximum la forme du terrain.

Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, rendues nécessaires pour la sécurité des tiers, ne sont pas réglementée.

Article UP.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Article UP.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs d'espaces verts et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ou voirie doivent être végétalisées et plantés

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements. Les arbres abattus doivent être remplacés.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à utiliser en faibles proportions (pins, cyprès, etc…)

L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique du quartier.

Section UP-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UP.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 9
Dispositions applicables à la zone **UR**

Zone UR

Caractère de la zone

C'est une zone qui est destinée principalement à recevoir une structure d'hébergement pour personnes âgées, type d'établissement public d'accueil pour personnes âgées dépendantes, résidence de service ainsi que d'autres équipements publics de type crèche, halte garderie etc...
Elle se situe dans le quartier du Batailler.

Section UR- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. UR.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:
- les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales ou artisanales;
- les constructions à usage d'entrepôt;
- les constructions à usage agricole;
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs;
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les carrières;
- Le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.111.30 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion de celles liées à l'exécution des chantiers pendant leur durée.

Article. UR.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celles interdites à l'article UR.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles correspondent aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements

Les équipements d'accueil soumis à la législation des EHPAD.`

La démolition des maisons de caractère à protéger recensées en annexe au présent règlement et sur les plan de zonage est soumise à permis de démolir.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie, parc de stationnement, etc.... Ces activités doivent en outre relever du statut d'activité artisanale ou de commerce.

Section UR. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UR.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfassent aux régles de sécurités, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur

une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes correspondant aux besoins du projet desservi.

Article UR.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

2. Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, telles que les eaux grasses des restaurants, susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Toute opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

c. Eaux de piscines

Les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article UR.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UR.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :

- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies existantes à modifier ou à créer

Cependant des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

Les garages pourront être implantés en limite de voie, à condition que leur accès s'effectue par une voie

interne à la propriété et non par la voie ouverte à la circulation générale.

La position des portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Article UR.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

Article UR.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UR.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 65% de l'unité foncière.

Article UR.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales du présent réglement ne peut excéder 7 mètres.
Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UR.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions susceptibles d'être autorisées par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les constructions de style contemporain sont autorisées dans la mesure où leur insertion est en parfaite harmonie avec les sites et les paysages.
Toutes les surfaces, notamment de façade, de toiture et de terrasse doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné. Les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement d'ensemble de la construction.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.

2. Façade :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être similaires aux couleurs de l'environnement paysager et devront figurer dans le dossier de permis de construire.

3. Ouvertures :

Celles-ci devront être dans des dimensions et proportions harmonieuses.
Pour les menuiseries, tous les types de matériaux sont autorisés à condition que les tons s'harmonisent avec ceux de la zone.
Toutefois le bois naturel non teinté et non traité est interdit.
Les fenêtres de toit doivent être intégrés dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

4. Couvertures :

Les couvertures en pente devront être en tuiles de type "canal ou romane" de ton vieilli, avec une pente comprise entre 25 et 35% de déclivité.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux de couleur ne tranchant pas avec le contexte environnant (vert, ocre, sable) en ne présentant aucune brillance.
A l'égout des toitures les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, ou une corniche,ou un encorbellement maçonné ou en bois.

5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.
Dans tous les cas, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux façades devra être respecté afin de dissimuler les antennes à la vue depuis la rue.

6. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

7. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

8. Panneaux solaires

Au vu des taux d'ensoleillement importants de la région, ils sont autorisés et vivement conseillés au regard de la durabilité des quartiers.
Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. L'usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

9. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,50 mètre de hauteur au-dessus du sol naturel.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

Article UR.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé pour les constructions à usage :
- d'habitation : 1,5 place par logement
- de structure d'hébergement ou de résidence de service : 1 place pour 2,5 lits

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain, soit à participer à la réalisation de parc de stationnement public ou privé .

Article UR.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs d'espaces verts et plantations

L'imperméabilisation des surfaces libres de toute construction, y compris les terrasses, les allées et les parkings, doit être réduite au maximum, afin de limiter les débits de fuite des eaux de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'emploi de matériaux de pavage sur lit de sable ou terre et chaux, de calade,

de gravier de bois, ou de stabilisé est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements. Les arbres abattus doivent être remplacés et 60% au moins doivent appartenir à des espèces locales.
Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à éviter (pins, cyprès, thuyas, etc…)
L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique des quartiers.
Les corridors écologiques constitués par les haies, les bordures des cours d'eau ou canaux, les continuités végétales doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface, hors de l'emprise des bâtiments, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m2 doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

A l'intérieur des îlots, les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux. Ils devront par conséquent ne pas comporter d'obstacles physiques (murs, constructions annexes, etc..) susceptibles de perturber les écoulements.

Section UR-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UR.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 10

Dispositions applicables à la zone **US**

Zone US

Caractère de la zone

Zone d'équipements à vocation sportive, scolaire et de loisirs

Elle correspond au périmètre à l'intérieur duquel il s'agit de favoriser l'implantation et la réhabilitation d'équipements sportifs.

Section US. I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. US.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les entrepôts commerciaux.
- Les locaux industriels et artisanaux;
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.
- Le changement de destination des hôtels existants
- Les serres.

Article US.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les constructions, installations et travaux s'ils sont liés à la vocation sportive de la zone;

Les logements s'ils correspondent aux logements de fonction nécessités par la surveillance et la gestion des équipements et aménagements..

Les commerces et services s'ils sont liés à la vocation sportive de la zone (buvette, restaurant);

Les constructions, installations et travaux s'ils correspondent à des équipements publics ou d'intérêt collectif;

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie; parc de stationnement, etc.... Ces activités doivent en outre relever du statut d'activité artisanale ou de commerce.

La démolition des maisons de caractère à protéger recensées en annexe 1 du présent règlement sont soumise permis de démolir.

Section US. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article US.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfassent les régles de sécurités, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante et correspondant aux besoins du projet desservi.

Article US.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

2. Assainissement :

a. Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire.
Toute construction doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques, telles que les eaux grasses des restaurants, susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Toute opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.
L'eau pluviale des voies publiques sera collectée dans un réseau spécifique.
Compte tenu du contexte du site, les constructions et les clôtures ne devront pas constituer des obstacles au libre écoulement des eaux de crues définies dans le P.P.R.I.

c. Eaux de piscines

Les eaux de recyclage du filtre seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux de vidange après élimination des produits de traitement seront acheminées vers le réseau pluvial ou utilisées à des fins d'arrosage.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature doivent être enterrés.
En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article US.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article US.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en tout point, à une distance :
- au moins égale à 5 mètres des limites d'emprise des voies ou des emprises publiques existantes ou à

créer.
- de 10 mètres des berges des cours d'eau de la Vieille et du Batailler.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

La position des portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Article US.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

Article US.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article US.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article US.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

Article US.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent respecter le style, la forme et la composition urbaine des constructions existantes.

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.

2. Façade :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions doivent être similaires aux couleurs de l'environnement paysager et devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme.
Les enduits doivent être talochés ou lissés.

3. Ouvertures :

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses et seront traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble d'une construction.

4. Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes.

Les toits terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.
Les tuiles plates mécaniques et les éverites non recouvertes sont interdites.
A l'égout des toitures les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, une corniche, ou un encorbellement maçonné ou en bois.

5. Paraboles et antennes :

Les paraboles et antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.
Dans tous les cas, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux façades devra être respecté afin de dissimuler les antennes à la vue depuis la rue.

6. Souches

Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.
Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

7. Enseignes

Les enseignes doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble des façades des bâtiments où elles sont créées.

8. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

10. Panneaux solaires

Au vu du taux d'ensoleillement importants de la région, ils sont autorisés et vivement conseillés au regard de la durabilité des quartiers.
Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. L'usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

11. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1 m.

Les constructions et aménagements extérieurs, tels que les clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, doivent être conçus pour épouser au maximum la forme du terrain.

Les clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, rendues nécessaires pour la sécurité des tiers, ne sont pas réglementées.

Article US.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- services, commerces, restaurant, buvette : une place par tranche de 40 m^2 de Surface de Plancher
- logement de fonction : 1,5 place par logement
- établissements recevant du public autres que ceux évoqués ci-dessus : une place de stationnement pour 4 personnes.

Article US.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

L'imperméabilisation des surfaces libres de toute construction, y compris les terrasses, les allées et les parkings, doit être réduite au maximum, afin de limiter les débits de fuite des eaux de ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. L'emploi de matériaux de pavage sur lit de sable ou terre et chaux, de calade,

de gravier de bois, ou de stabilisé est recommandé.

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements. Les arbres abattus doivent être remplacés et 60% au moins doivent appartenir à des espèces locales.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à éviter (pins, cyprès, thuyas, etc…)
L'emploi d'arbres à feuilles caduques est recommandé pour optimiser la gestion climatique des quartiers.
Les corridors écologiques constitués par les haies, les bordures des cours d'eau ou canaux, les continuités végétales doivent être maintenus.

Les aires de stationnement en surface, hors de l'emprise des bâtiments, d'une superficie égale ou supérieure à 100 m^2 doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de stationnement.

Section US-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article US. 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 11
Dispositions applicables à la zone **UZ**

Zones d’Aménagement Concerté

Zones UZ

Les Zones UZ correspondant au Zones d'Aménagement Concerté toujours en vigueur sont intégrées en annexe du présent règlement.

Dans les documents graphiques, elles s'articulent de la façon suivante :

- La Zone UZ1 correspond à la ZAC de Puits-Michel

- La Zone UZ2 correspond à la ZAC du Pré

- La Zone UZ3 correspond à la ZAC des Cabrovaires

- La Zone UZ4 correspond à la ZAC de l'Archipel

- La Zone UZ5 correspond à la ZAC du Lavandou Plage

- La Zone UZ6 correspond à la ZAC Maeva

- La Zone UZ7 correspond à la ZAC Vanessa

- La Zone UZ8 correspond à la ZAC de la Zone artisanale du Batailler

- La Zone UZ9 correspond à la ZAC du Ligue Française de l'Enseignement Et de l'Education Permanente

- La Zone UZ10 correspond à la ZAC du Grand Jardin

- La Zone UZ11 correspond à la ZAC de la Grande Bastide

- La Zone UZ12 correspond à la ZAC Saint-Pons

CHAPITRE 12

Dispositions applicables à la zone **AU**

Zone AU

Caractère de la zone

La zone AU correspond à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dans le quartier de Cavalière. L'enjeu est de constituer un petit groupe d'habitations, limité dans sa taille, sous la forme d'un ensemble bâti homogène et regroupé. Sa vocation est résidentielle.

Il convient de concilier la vocation résidentielle du site avec la préservation du milieu naturel. A cet effet, une orientation particulière d'aménagement définit les principes d'implantation et d'organisation de cette zone conformément à l'article R. 123-9 et L.123-1 du code de l'urbanisme.

Rappel : dans cette zone, il sera fait application des dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme,

Section AU-1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. AU.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux et constructions à usage industriel et artisanal;
- Les entrepôts commerciaux.
- Les constructions, installations et travaux à usage agricole.

Article. AU.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article AU.2 sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et de respecter les orientations d'aménagement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants telles que boulangerie, droguerie, laverie, chaufferie; parc de stationnement, etc.... Ces activités doivent en outre relever du statut d'activité artisanale ou de commerce.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

Section AU. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfassent aux régles de sécurités, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger

pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'opération d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation, ZAC) le tracés des voies de desserte réalisées à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement sur les voies d'opérations existantes ou futures contigües soit possible.

Article AU.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution quand il existe, ou à partir d'un forage privé disposant d'un dispositif de potabilisation conforme aux règles sanitaires en vigueur.

2. Assainissement :

a. Eaux usées
Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire dès l'achèvement de celui-ci. Toute construction doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées eaux pluviales.

La vidange des piscines ne doit pas être effectuée dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

b. Eaux pluviales
Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Les eaux de pluie reçues par les toitures doivent être dirigées vers un dispositif favorisant leur infiltration vers le sous-sol et ralentissant leur évacuation vers les exutoires.

Les dispositifs pourront être constitués d'une citerne de 6m3 minimum pouvant servir de réserve d'eau brute pour la maison et/ou le jardin soit d'un puisard d'infiltration. L'aménagement de bassins de rétention paysager peut également être accepté.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être préférentiellement enterrées, en particulier à l'intérieur de l'opération d'ensemble du hameau nouveau.
En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article AU.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :

- d'au moins 5 mètres de l'avenue du Golf.
- à l'intérieur des zones d'implantation des constructions figurant sur le document graphique de l'orientation générale d'aménagement

La position des portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Article AU.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives de l'unité foncière d'origine doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

La distance d'implantation par rapport aux limites séparatives entre les lots de l'opération n'est pas réglementée
Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation des constructions figurant sur le document graphique de l'orientation générale d'aménagement

Article AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation des constructions figurant sur le document graphique de l'orientation générale d'aménagement

Article AU.9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut déborder de la zone d'implantation des constructions sauf pour les terrasses et piscine dans la limite de 50 m2 par logement.

Article AU.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur de l'excavation ne peut dépasser 1,50 mètre au pied de la façade aval et 3,50 mètres en façade amont.

La hauteur des constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, pool houses...) implantées en limite séparative, ou en construction isolés, ne peut dépasser 3 mètres.

La hauteur des constructions annexes de piscine ne peut dépasser 2,20 mètres.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres. La distance mesurée horizontalement entre 2 murs de soutènement doit être supérieure ou égale à la hauteur du mur inférieur.
L'ensemble des murs de soutènement devront par ailleurs être aménagés et intégrés à leur environnement paysager.
Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des service publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Article AU.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En cas de fortes pentes, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par palliers successifs pour éviter les terrassements importants et mieux intégrer le projet au site.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette.

2. Façade :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Des teintes différentes peuvent être utilisées sur chaque façade afin d'optimiser les apports calorifiques selon les expositions.

Les blocs de climatisation et les panneaux solaires installés en saillie des façades, donnant ou non sur la

voie publique, ou en toiture doivent être totalement soustraits aux vues depuis les espaces et voies publics.

Les coffrets de branchement aux réseaux divers doivent être intégrés sans débordement aux façades et aux clôtures.

Les murs de soutènement peuvent être recouverts de végétation

3. Ouvertures :

Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint ou teinté, cependant les menuiseries plastiques ou métalliques sont autorisées à condition que leurs tons s'harmonisent avec les tons de la zone.
Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

4. Couvertures :

La déclivité des toitures en pente doivent être comprises entre 25 et 35%.

Les couvertures en tuiles seront de type "canal ou romane" dont le ton doit s'harmoniser avec la couleur des tuiles vieillies.

Certaines toitures-terrasses et lanterneaux peuvent être autorisés en fonction d'un intérêt évident de composition, dans ce cas, ils ne doivent comporter aucun matériau réfléchissant.

A l'égout du toit, les débords sont autorisés et doivent être constitués par 2 rangs de génoises minimum ou une corniche ou un encorbellement maçonné.

Les toitures terrasses végétalisées ou pas, accessibles ou pas, sont autorisées

5. Paraboles et antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions.
Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.
Lorsque les constructions comportent plus d'un logement, les antennes de réception de signaux radio-électriques, y compris les antennes paraboliques, doivent être collectives.

6. Souches

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souche trop grandes.
Elles devront être simples et conçues dans les mêmes matériaux que les façades.

7. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

8. Panneaux solaires

Au vu du taux d'ensoleillement important de la région, ils sont autorisés et vivement conseillés au regard de la durabilité des quartiers.
Les proportions et les dimensions des panneaux solaires doivent être les plus harmonieuses possibles.
Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués. L'usage de panneaux photovoltaïques en façade est autorisé.

9. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.
Dans un souci d'uniformité et de cohésion du hameau, les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 mètre surmonté d'une grille, ferronnerie ou barraudage. Le tout ne pouvant dépasser 2 mètres.
Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des

services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

Article AU.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- d'habitation : 2 places par logement individuel, 1,5 places par logement en collectif, sauf pour les logement aidés pour lesquels une seule place est nécessaire.

Article AU.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces libres et les espaces verts, le maintien, la protection, la mise en valeur de la végétation naturelle locale doivent être assurés en priorité, en tant que base de plantation prépondérante.

Les aires de stationnement publiques et en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau.

Section AU-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 13

Dispositions applicables à la zone **A**

Zones A

Caractère des zones

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont exclusivement réservées à l'exercice des activités agricoles. Selon l'article R.123.7 du Code de l'Urbanisme, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

Section A.I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A. 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains de camping;
- Les parcs résidentiels de loisirs;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués,etc...) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier;
- Les carrières;
- Les locaux commerciaux, industriels et artisanaux ou leurs entrepôts
- La démolition des maisons de caractère à protéger recensées en annexe du présent règlement

Article A.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

A condition d'être liés et directement nécessaire à l'activité agricole d'une exploitation agricole et de respecter la notion de regroupement des constructions autour du siège d'exploitation, sont autorisées:

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant. La surface de plancher autorisée est de 200m2 sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique, économique ou juridique dûment démontrée.

Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à l'exploitation agricole;

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à une opération autorisée ou liés au besoin d'une exploitation agricole;

A condition qu'elles se situent dans le prolongement de l'acte de production et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

Les gîtes ruraux sous réserve d'être dans les bâtiments existants de la l'exploitation.

Les centres équestres;
Les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants;
Les chambres d'hôtes sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant.

L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation sans que la surface de plancher affectée à la vente ne dépasse 150m2. Ce local devra être localisé dans ou en extension d'un bâtiment technique de l'exploitation, sauf impossibilité technique ou juridique.

Les constructions, installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site;

Section A. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent être conformes à leur destination et satisfaire aux règles de sécurité, telles que la défense incendie, la protection civile et le brancardage.
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation piétonne, mode doux et automobile.

Voirie :
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristique satisfaisante correspondant aux besoins du projet desservi.

Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation...), le tracé des voies de desserte réalisé à l'occasion de l'opération doit être conçu de telle sorte que le raccordement sur les voies d'opérations existantes ou futures contiguës soit possible.

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution quand il existe à proximité et, à défaut, par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

2. Assainissement :

a. Eaux usées
Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe.
A défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

b. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des surfaces susceptibles d'être contaminées (par les lisiers, les produits chimiques, les hydrocarbures,etc...) doivent subir un pré traitement avant rejet dans le milieu naturel.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature autre que réseaux de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être enterrées,

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
- au moins égale à 10 mètres de l'axe des Routes Départementales
- au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau de la Vieille et du Batailler.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La position des portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Article A.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telles manière que la sécurité, la défende contre l'incendie et le bon éclairement des habitations soient assurés.

Les équipements annexes des habitations doivent être implantés à une distance maximale de 10m par rapport à l'habitation.

Article A.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction, une hauteur identique à celle existante est autorisée.

Les travaux d'agrandissement des habitations, non conformes aux règles du présent règlement, ne doivent pas avoir pour effet d'augmenter la hauteur des bâtiments.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour les équipements technique lorsque leurs

caractéristiques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, tours relais des faisceaux hertziens, etc...)

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages;

Les constructions ne doivent porter atteinte ni à la qualité de l'environnement bâti ni au paysage;

Il est nécessaire de traiter les abords avec des aménagements paysagers dans un souci d'harmonisation.

1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une silhouette s'insérant dans le paysage local.

2. Façade :

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Des teintes différentes peuvent être utilisées sur chaque façade afin d'optimiser les apports calorifiques selon les expositions.

Sont interdits les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

3. Ouvertures :

Celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses et seront traitées avec des matériaux homogènes sur l'ensemble d'une construction.
Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

4. Couvertures :

Les couvertures en pente seront en tuiles rondes "canal" de même couleur que les constructions environnantes. Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux dispositions du présent article pour des raisons d'ordre technique.

Les toits terrasses sont également autorisés. Ils seront de préférence végétalisés.

5. Paraboles et antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles…) devront faire l'objet d'un traitement leur permettant de s'intégrer harmonieusement aux volumes des constructions. Les paraboles et antennes de réception ou d'émission sont interdites en façades ou sur les gardes-corps des balcons et terrasses.

6. Souches

Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souche trop grandes.
Elles devront être simples et conçues dans les mêmes matériaux que les façades.

7. Coffrets techniques, blocs de climatisation

Les coffrets techniques et les blocs de climatisation doivent être intégrés dans l'épaisseur des murs et non en saillie et être masqués par un dispositif architectural soigné, les intégrant à la façade et les soustrayant aux vues depuis l'espace public.

8. Panneaux solaires

Les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

9. Piscines

Afin d'assurer leur bonne intégration, il est recommandé :

-qu'elles soient complètement encastrées dans le terrain naturel
- que le revêtement intérieur soit de teinte claire et discrète (sable, vert, gris)
- d'exclure la couleur blanche pour les dipositifs de sécurité (clôture, bâche)

10. Murs de soutènement

Les talus des pentes supérieures à 80% doivent être tenus par un mur de soutènement dont la face apparente seront de préférence en pierre locale appareillée sans joint apparent.

11. Clôtures

Rappel : L'édification des clôtures est subordonnée à déclaration préalable dans les formes prévues à l'article R 421-12 alinéa c) du Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être constituées soit par des grilles, grillages, ferronneries ou des haies vives, soit par des murs pleins surmontés de grilles, grillages ou ferronneries et/ou doublés de haies vives. L'ensemble ne peut excéder 2 mètres de hauteur.
La hauteur des murs plein visés ci-dessus est limitée à 1 mètre.

Le cas de clôtures réalisées autour des ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public ne sont pas réglementées notamment dans un souci de sécurité des tiers.

Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Section A-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 14

Dispositions applicables à la zone 1**N**

Zone 1N

Caractère de la zone

La zone **1N** est une zone à protéger en raison de la présence de boisements intéressants, de la qualité paysagère et patrimoniale.

Elle comprend les secteurs :

- **1Ne** correspondant à une zone naturelle du littoral qui subit les effets de l'érosion marine. Elle concerne essentiellement les plages de l'Anglade, de Saint-Clair, de Cavalière et de Pramousquier.
Les structures légères et démontables liées à la fréquentation balnéaire y sont autorisées.

- **1Nr** correspond aux espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral présentant une grande qualité et nécessitant une protection renforcée.

Section 1N- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. 1N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans toute la zone 1N :

Sont interdits:
- les constructions à usage d'habitation ou d'hôtelerie et leurs annexes
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisannales, commerciales et leurs annexes
- les entrepôts
- Les parcs d'attraction permanents;
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les carrières;
- Le stationnement des caravanes isolées définis aux articles R.111.30 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les secteurs à l'exception du secteur 1Ne

- les constructions à usage de commerce de restauration.

Article.1N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Est autorisée toutes occupations ou utilisations du sol autre que celles interdites à l'article 1N.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone

Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.

Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

- Dans la zone 1N :

- les travaux nécessaires à l'entretien, la rénovation et l'agrandissement des bâtiments nécessaires à une exploitation agro-sylvo-pastorale.

- les constructions, ouvrages et installations publics liés et nécessaires à l'exploitation, l'entretien de la forêt, à la lutte contre les incendies.

- la rénovation, la réhabilitation, les modifications de façades des constructions existantes.

- Dans le secteur 1**Ne** :
-Les installations, travaux et aménagements permettant de lutter contre l'érosion dunaire.
-Les constructions et aménagements légers liés à la fréquentation des plages et des activités balnéaires.

- Dans le secteur 1**Nr** :
Les aménagements légers définis à l'article R.146-2 du code de l'Urbanisme

Section 1N. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions, installations susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes pour la sécurité des usagers et la circulation des véhicules de secours.

Article 1N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

1. Alimentation en eau :

Les constructions, installations susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, quand il existe, ou être desservies par un réseau privé disposant d'un système de potabilisation conforme à la réglementation en vigueur et soumis à autorisation préfectorale préalable.
Les établissements de plage autorisés dans le secteur 1Ne doivent obligatoirement être raccordés aux réseau public.

2. Assainissement :

a. Eaux usées
Les constructions, installations susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être raccordées au réseau public d'assainissement quand il existe ou être raccordées à un réseau privé conduisant à un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les établissements de plage autorisés dans le secteur 1Ne doivent obligatoirement être raccordés aux réseau public.

b. Eaux pluviales
Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.

Toute nouvelle opération d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être enterrées,
En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Cette interdiction ne s'applique pas pour le réseau de télécommunication au Nord et à l'Ouest de la RD559.

Article 1N.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 1N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance :
- au moins égale à 10 mètres de l'axe des Routes Départementales
- au moins égale à 5 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer;

Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau de la Vieille et du Batailler.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;

La position des portails et des portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers.

Article 1N.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à 4 mètres.
Cette distance est portée à 10 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Article 1N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1N.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 1N.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée dans les condition définies dans les dispositions générales du présent réglement ne peut dépasser 3,50 mètres dans le secteur 1Ne et 4,50 mètres dans les autres secteurs.

Article 1N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions, travaux et installations susceptibles d'être autorisés dans la zone doivent tenir compte du caractère naturel forestier ou maritime du milieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les constructions en bois, en pierre ou avec des parements de bois ou de pierre, seront privilégiés. A défaut, les murs devront être en enduit lisse de couleur adaptée à leur environnement.

Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Des teintes différentes peuvent être utilisées sur chaque façade afin d'optimiser les apports calorifiques selon les expositions.

Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

Les clôtures doivent constituer un dispositif léger ne faisant pas obstable au franchissement des véhicules de secours.
Les murs bahuts ne peuvent dépasser une hauteur de 20 cm. Les portails d'accès aux propriétés doivent avoir une largeur de 3,5 mètres minimum.

Article 1N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article 1N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues et intégrées aux aménagements.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à utiliser en faibles proportions (pins, cyprès, etc…)

Section 1N-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE 14

Dispositions applicables à la zone 2**N**

Zone 2N

Caractère de la zone

La zone **2N** est une zone à dominante naturelle à protéger dans laquelle des installations et aménagement peuvent être autorisés sous certaines conditions.

Elle comprend les secteurs :

- **2Nj** correspondant à une zone réservée à des aménagements de parcs et jardins publics à vocation paysagère et de loisirs ou de jardin biologique, pédagogique et de découverte

- **2Nh** correspondant à des périmètres abritant, en milieu naturel, des constructions existantes à usage d'habitation. Dans ces périmètres, seul l'agrandissement limité des constructions existantes est autorisé à l'exclusion de toute nouvelle construction.

- **2Ns** correspondant aux deux sites projetés pour la réalisation de parcs photovoltaïques, sur des sites actuellement en friche : l'ancien golf de Cavalière et l'ancienne carrière des Maurels.

- **2Nsp**, correspond à des secteurs à vocation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air et d'accueil d'installation de services publics.

Section 2N- I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article. 2N.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits:

- les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales et artisanales et leurs annexes
- les entrepôts
- les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs;
- Les constructions à usage hôtellier
- Les constructions à usage d'habitations sauf dans le secteur 2Nh et selon les conditions ci-après
- Les dépôts de véhicules;
- Les garages collectifs de caravanes;
- Les carrières;
- Le stationnement des caravanes isolées défini aux articles R.111.30 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la zone 2N, 2Nj, 2ND et 2Nsp

Article. 2N.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol autre que celles interdites à l'article 2N.1 si elle est compatible avec le caractère de la zone

Les maisons de caractère à protéger recensées en annexe du présent règlement sont soumises à permis de démolir

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants après sinistre dès lors qu'ils ont été édifiés régulièrement conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien, à la gestion, à la protection et à la mise en valeur du site.
Les constructions, installations et travaux s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

- Dans le secteur 2**Nj** :
Les constructions, installations, travaux et aménagements entrant dans le cadre de à l'aménagement des parcs et jardins et au fonctionnement des activités qui y sont prévues, tel que locaux techniques, locaux d'accueil du public ou des scolaires, buvette, jeux d'enfant, etc...

- Dans le secteur 2**Nh** :
L'extension mesurée en une seule fois des bâtiments à usage d'habitation existants si :
a) elle ne contrevient pas à l'ensemble des dispositions des présents chapitres
b) elle n'est pas susceptible de porter atteinte à la sécurité publique au vu de l'aléa feux de forêt
c) dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U

Les garages et piscines, en annexe des habitations existantes, sont autorisées à condition qu'elles soient équipées d'une pompe non électrique permettant de lutter contre les incendies.

- Dans le secteur 2**Ns** :
Les constructions, installations et travaux en vue de la création de parcs photovoltaïques

- Dans le secteur 2**Nsp**:
Les travaux d'aménagement, d'entretien ou de modernisation des équipements de sports et loisirs de plein air existants, à condition de ne pas en changer la destination générale.
Les travaux, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section 2N. II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2N.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :
Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères, sans pour autant être inférieurs à 4 mètres.

Voirie :
Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 2N.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.
Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies.

2. Assainissement :

a. Eaux usées
Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe.A défaut, toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit-être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur.
Toute construction doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales.

Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b. Eaux pluviales
Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation prévu à cet effet.
Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades ou sur les espaces publics.

Toute nouvelle opération de construction et d'aménagement doit organiser la collecte des eaux de ruissellement des surfaces qu'elle imperméabilise afin de ne pas augmenter le débit de fuite de la parcelle non aménagée.

3. Electricité et réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les réseaux de toute nature sur le domaine public comme sur les propriétés privées, devront être enterrées,
En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Cette interdiction ne s'applique pas pour le réseau de télécommunication au Nord et à l'Ouest de la RD559.

Article 2N.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 2N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :

- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des RD
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies existantes publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Cependant des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- pour les travaux de rénovation des constructions existantes

La position des portails et des portes donnant sur les voies publiques ou privés doit permettre d'assurer la sécurité des usagers

Article 2N.7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

La construction sur limite séparative est admise pour les garages et pour toute construction venant s'adosser à un immeuble bâti sur le fond voisin.

Article 2N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2N.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2N.10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs 2Nj, 2Ns, 2Nsp,

La hauteur maximale des constructions mesurée dans les conditions énumérées ci-dessus ne peut excéder 4 mètres.
Toutefois, hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions, installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux d'intérêt public.

Dans le secteur 2Nh

La hauteur maximale des construction, extension comprise ne peut dépasser la hauteur de la construction existante. Les surélévations sont interdites.

Article 2N.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions susceptibles d'être autorisées par leur situation, leur dimension, leur volume, ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Dans le secteur 2Nh :

Les extension des constructions existantes autorisées doivent respecter le style architectural de la construction existante ou faire preuve d'une recherche de composition esthétique de l'ensemble s'inserrant dans le paysage environnant.
Les couleurs de tous les éléments visibles des constructions devront figurer dans le dossier d'autorisation d'urbanisme. Des teintes différentes peuvent être utilisées sur chaque façade afin d'optimiser les apports calorifiques selon les expositions.

A l'égout des toitures les débords sont autorisés et doivent être constitués par un rang de génoises minimum, ou une corniche,ou un encorbellement maçonné ou une partie en bois.

Les fenêtres de toit doivent être intégrés dans le plan de toiture, y compris pour les toitures terrasses, et être disposées selon un ordonnancement en relation avec le rythme des façades.

Les clôtures
Elles doivent constituer un dispositif léger ne faisant pas obstable au franchissement des véhicules de secours.
Les murs bahuts ne peuvent dépasser une hauteur de 20 cm. Les portails d'accès aux propriétés doivent avoir une largeur de 3,5 m minimum.

Article 2N.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dans le secteur 2Nh :

Non réglementé

Dans le secteur 2Nj :

Il est exigé pour les locaux d'accueil du public : 1 place pour 40 m2 de surface de plancher.

Dans le secteur 2Nsp :

Les places de stationnement doivent être réalisée en dehors de la voie publique sur des espaces aménagés à cet effet.

Toutefois, exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les

autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain, soit à participer à la réalisation de parc de stationnement public ou privé conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Article 2N.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs, d'espaces verts et de plantations

Les terrains indiqués au document graphique comme étant des Espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres plantés devront constituer des parcours d'écoulement des eaux.

Les végétaux utilisés devront être adaptés au climat méditerranéen et peu consommateurs d'eau. Les essences fortement allergènes sont à utiliser en faibles proportions (pins, cyprès, etc…)

Section 2N-III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2N.14 : Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé

Dans le secteur 2Nh, l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. est limité à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.